

PANDOLFO POSSAMAI
associati
architettura ingegneria



architetto Edoardo Pandolfo
ingegnere Maria Possamai

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 702/2014
Giudice Esecutore: Dott.ssa FRANCESCA VORTALI

promossa da
UNICREDIT S.P.A. per essa il suo mandatario generale UNICREDIT CREDIT
MANAGEMENT BANK S.P.A. ora **FINO 2 SECURITISATION SRL**

contro
ESECUTATO 1

in seguito alla Disposizione del Giudice Esecutore del 16/01/2019
**la procedura n. 776/2014 (alla quale è stata riunita la n. 545/2018) è stata
riunita alla procedura
n. 702/2014**

e

in seguito alla Disposizione del Giudice Esecutore del 27/02/2020
la procedura n. 470/2019 è stata riunita alla procedura n. 702/2014

promosse da
BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

contro
ESECUTATO 2

Esperto stimatore nominato
ing. Maria Possamai – via S. Andrea 9 – 31100 Treviso



Sommario Generale

Parte generale comune ai LOTTI 2A, 2B, 2C, 3, 4

INCARICO **3**

Singoli LOTTI

LOTTO 2A **9**

LOTTO 2B **23**

LOTTO 2C **35**

LOTTO 3 **46**

LOTTO 4 **57**

RIEPILOGO STIMA VALORE DEGLI IMMOBILI **68**

RIEPILOGO ALLEGATI **71**



PARTE GENERALE COMUNE A: LOTTO 2A, LOTTO 2B, LOTTO 2C, LOTTO 3, LOTTO 4

1 - INCARICO

La sottoscritta **ing. Maria Possamai** con studio a Treviso via S. Andrea 9, iscritta all'albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso al N. A868, con **provvedimento in data 28/05/2018 del G.E. Dott.ssa Francesca Vortali del Tribunale di Treviso** veniva nominata quale esperto stimatore nell'esecuzione n. 702/2014.

Nel corso dell'espletamento dell'incarico il G.E. Dott.ssa Francesca Vortali ha disposto all'udienza del 16 gennaio 2019 la riunione della Es. n. 776/2014 alla Es. n. 702/2014.

Conseguentemente:

- la sottoscritta presentava richiesta di proroga depositata in data 29/01/19;
- Il Giudice dell'Esecuzione in data 15 febbraio 2019, "*rilevato che nei due fascicoli ora riuniti venivano affidati a due esperti stimatori due incarichi distinti e solo in parte sovrapponibili..*", sospendeva le operazioni peritali e rimandava all'udienza del 13 marzo 2019 "*.. la comparizione delle parti e degli estimatori, al fine di definire l'ambito dei rispettivi incarichi, invitando gli esperti a consultarsi preventivamente per proporre una suddivisione condivisa dei lotti*";
- Con provvedimento del 13 marzo 2019 il Giudice dell'Esecuzione, sentiti gli esperti stimatori in merito alle ricerche svolte e alle proposte tecniche illustrate, rinviava all'udienza del 19 giugno 2019;
- Con provvedimento del 19 giugno 2019 il Giudice dell'Esecuzione autorizzava e disponeva il frazionamento di alcuni mappali del compendio pignorato (Catasto Terreni Comune di Monastier di Treviso Fg. 16 Mapp. 343, 280 e 215) a cura del geom. Sossai, l'accatastamento al Catasto Fabbricati di un fabbricato rurale (Catasto Terreni Comune di Monastier di Treviso Fg. 16 Mapp. 10, 13) a cura della sottoscritta e il deposito di una relazione tecnica unitaria con una proposta di suddivisione in lotti dell'intero compendio pignorato; disponeva inoltre l'estensione del pignoramento al terreno censito al Catasto Terreni Comune di Monastier di Treviso Fg. 16 Mapp. 327;
- In data 22 gennaio 2020, concluso il frazionamento e l'accatastamento, il geom. Sossai e la sottoscritta depositavano la relazione tecnica unitaria con la proposta di suddivisione in lotti del compendio pignorato;
- Con provvedimento del 06 febbraio 2020 il Giudice dell'Esecuzione, fissava nuova udienza per il 27 maggio 2020;

3/73



- Con provvedimento del 27 febbraio 2020 il Giudice dell'Esecuzione, disponeva la riunione della Es. n. 470/2019 alla Es. n. 702/2014;
- Con provvedimento del 27 maggio 2020 il Giudice dell'Esecuzione, disponeva la ripresa delle operazioni di stima sulla base della proposta di suddivisione dei lotti depositata il 22 gennaio 2020 e incaricava la sottoscritta ing. MARIA POSSAMAI della stima dei LOTTI 2, 3, 4, e il geom. DARIO SOSSAI della stima del LOTTO 1 e fissava nuova udienza per il 18 novembre 2020.

In fase di redazione della perizia di stima, esaminando gli atti di provenienza degli immobili pignorati reperiti presso l'Archivio Notarile di Treviso **si è rilevato che, relativamente all'immobile censito al foglio 16 mapp. 382, contrariamente a quanto riportato sia nell'atto di pignoramento che nel certificato notarile ventennale del notaio Rosario Franco di Sesto San Giovanni in data 11/03/2015, in atti, l'Esecutato 1 non è proprietario per l'intero bensì per la quota di ½.** Il certificato notarile inoltre riporta come atto di provenienza di tale mappale, già identificato come mapp. 182, gli atti di compravendita rep. n. 58002 in data 02/06/2000 e rep. n. 68829 in data 19/04/2005 del Notaio F. Giopato mentre in tali atti non si trova menzione del mapp. 182, ora mapp. 382.

Il sottoscritto perito riporta ai capitoli 2.1.1, 2.2 e 2.3 del LOTTO 2B l'indicazione dell'effettivo atto di provenienza e della corretta quota di proprietà dell'ESECUTATO 1.

- I suddetti errori nell'atto di pignoramento e nel certificato notarile ventennale hanno indotto a prevedere di individuare come riuniti in unico lotto (lotto 2) i mappali nn. 387, 389, 391, 392, 393, 394, 279, 382, 207, 212, 210, 209, 355, 353, 351, 327. Tale riunione, alla luce di quanto emerso, non è conveniente in quanto la presenza del **mapp. 382 di proprietà dell'Esecutato 1 per la sola quota di ½**, che è cerniera tra i terreni a Nord, di proprietà nel loro complesso per l'intero dell'Esecutato 1 e dell'Esecutato 2, e quelli a Sud, di proprietà per l'intero dell'Esecutato 1 **penalizzerebbe la soluzione prospettata.**
- **Come conseguenza di quanto sopra riportato il sottoscritto ritiene di suddividere l'inizialmente previsto LOTTO 2 in 3 lotti: 2A, 2B, 2C per separare il mapp. 382 di cui l'Esecutato 1 è proprietario per la quota di 1/2, lotto 2B, dai terreni, lotto 2A e lotto 2C non tra loro collegati, dei quali l'Esecutato 2 e l'Esecutato 1 sono complessivamente proprietari per l'intero.**

Il verbale di giuramento e tutti i provvedimenti relativi all'incarico in oggetto vengono allegati (Sub 1) alla presente parte generale essendo comuni a tutti i Lotti 2A, 2B, 2C, 3, 4.

Si è quindi provveduto a modificare lo schema della suddivisione in lotti come sotto riportato

4/73

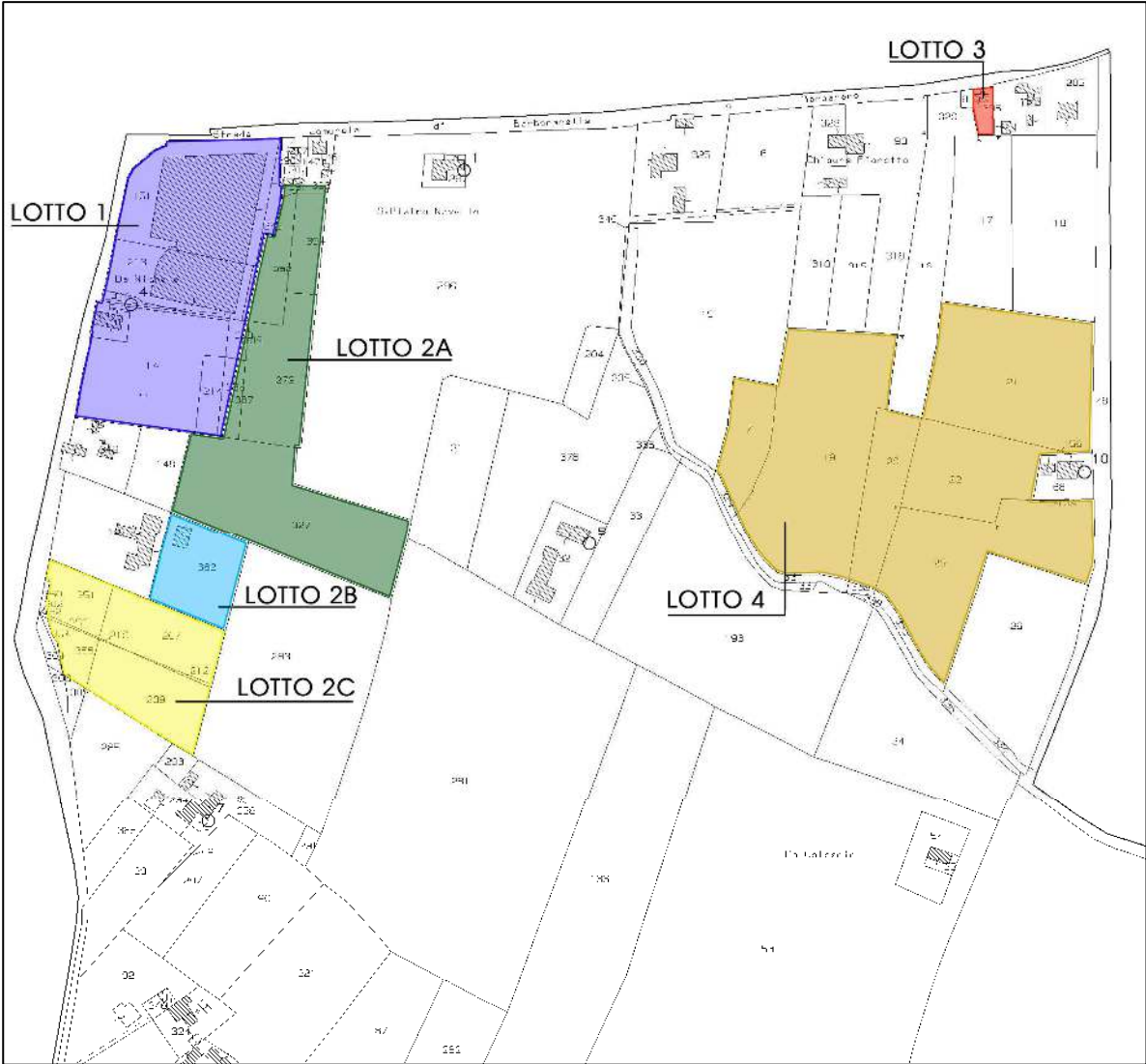


Schema della suddivisione in lotti

STATO ANTE fraz. e accatast.		STATO POST frazionamento e accatastamento					
COMPETENZA		PROPOSTA DI SUDDIVISIONE LOTTI E RISPETTIVA COMPETENZA					
sossai	possamai	sossai	possamai	possamai	possamai	possamai	possamai
Comune di Monastier di Treviso Fg. 16		LOTTO	LOTTO	LOTTO	LOTTO	LOTTO	LOTTO
mapp.	mapp.	1	2A	2B	2C	3	4
RGE 776/14	151	151					
	213	213					
RGE 545/18	344	344					
	214	214					
	215	386	387				
	343	343- 390	391-392				
RGE 702/14	1	1					
	91	91					
	14	14					
	278		393-394				
	279		279				
	280	388	389				
	382			382			
	207				207		
	212				212		
	210				210		
	209				209		
	355				355		
	353				353		
	351				351		
	10					395	
	13						
	21						21
	22						22
	156						156
	154						154
25						25	
20						20	
19						19	
7						7	
RGE 470/19	327		327				



mappali frazionati
mappali riuniti per accatastamento al Catasto fabbricati



Estratto mappa del foglio 16 del Comune di Monastier di Treviso



L'Esecuzione Immobiliare n. 702/2014 è stata promossa da UNICREDIT S.P.A. e per essa il suo mandatario generale UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. ora FINO 2 SECURITISATION SRL contro **ESECUTATO 1.**

La procedura n. 776/2014 (alla quale risulta riunita la 545/2018) e la procedura n. 470/2019 sono state promosse da BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP contro **ESECUTATO 2.**

L'inizio delle operazioni peritali avveniva in data 10/10/2018 con l'esame della documentazione e il successivo inoltro delle richieste di accesso atti per le verifiche presso i competenti uffici nel Comune di Monastier di Treviso.

Successivamente, in data 22/02/2019, in accordo con il custode, sono iniziati i sopralluoghi presso gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare:

- 22/02/2019 primo sopralluogo;
- 05/12/2019 secondo sopralluogo;
- 09/10/2020 terzo sopralluogo

La sottoscritta ha eseguito accesso presso i seguenti uffici:

- **Agenzia del Territorio di Treviso**, per le visure catastali, estratti mappa e planimetrie catastali (accesso telematico);
- **Archivio Notarile di Treviso** dove sono stati reperiti atti di compravendita ed altri atti pubblici relativi agli immobili pignorati a rogito dei notai Francesco Giopato e Roberto Ucci di Treviso non più in attività;
- **Ufficio tecnico del Comune di MONASTIER DI TREVISO**, in data 30/11/2018 veniva inoltrata al Comune di Monastier di Treviso domanda di accesso atti per le pratiche edilizie; in data 03/12/2018 veniva richiesto il CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA che veniva rilasciato in data 27/12/2018 con validità un anno dalla data del rilascio (accessi telematici).

In data 9 Giugno 2019 la sottoscritta con il geom. Dario Sossai incontrava in Comune a Monastier di Treviso la Dirigente del Settore Tecnico geom. Stefania Filippi per chiarire la situazione urbanistica di alcuni mappali pignorati.

In data 09/06/2020 veniva richiesto nuovamente il CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (il precedente era scaduto) che veniva rilasciato in data 29/06/2020 (accesso telematico).

- **Ufficio provinciale di Treviso – Agenzia delle Entrate** per la verifica di contratti d'affitto (accesso telematico) .
- **Ufficio provinciale di Treviso - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare** per la verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (accesso telematico)

7/73



Il sottoscritto perito redige la perizia di stima separatamente per ogni singolo LOTTO affidatogli dal Giudice dell'Esecuzione

LOTTO 2A

Comune di Monastier di Treviso

Catasto Terreni Fg. 16 - mapp. nn. 279, 327, 387, 389, 392, 394, 391, 393

LOTTO 2B

Comune di Monastier di Treviso

Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 6 mapp. 382

LOTTO 2C

Comune di Monastier di Treviso

Catasto Terreni Fg. 16 - mapp. nn. 207, 209, 210, 212, 351, 353, 355

LOTTO 3

Comune di Monastier di Treviso

Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 6 mapp. 395

LOTTO 4

Comune di Monastier di Treviso

Catasto Terreni Fg. 16 - mapp. nn. 7, 19, 20, 21, 22, 25, 154, 156

Il sottoscritto perito ha inviato alle parti la bozza di perizia in data 17/10/2020 dando tempo fino al 03/11/2020 per la presentazione di eventuali osservazioni ed entro tale data non gli è stata notificata alcuna osservazione.



LOTTO N° 2A

Esecuzione immobiliare n. 702/2014

Giudice Esecutore: Dott.ssa FRANCESCA VORTALI

promossa da

UNICREDIT S.P.A. per essa il suo mandatario generale UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. ora **FINO 2 SECURITISATION SRL**

contro

ESECUTATO 1

in seguito alla Disposizione del Giudice Esecutore del 16/01/2019
**la procedura n. 776/2014 (alla quale è stata riunita la n. 545/2018) è stata
riunita alla procedura
n. 702/2014**

e

in seguito alla Disposizione del Giudice Esecutore del 27/02/2020
la procedura n. 470/2019 è stata riunita alla procedura n. 702/2014

promosse da

BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

contro

ESECUTATO 2

Esperto stimatore nominato
ing. Maria Possamai – via S. Andrea 9 – 31100 Treviso

9/73



Sommario – Lotto 2A

2. VERIFICHE DOCUMENTALI	11
2.1 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	11
2.1.1 – TRASCRIZIONI A FAVORE	11
2.1.2 – TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE	12
2.1.3 – ISCRIZIONI IPOTECARIE	13
2.2 – VERIFICHE CATASTALI	14
2.3 – VERIFICHE ATTI D'ACQUISTO	16
3. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	17
3.1 – SOPRALLUOGO E VISITE ALL'IMMOBILE	17
3.2 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	17
3.2.1 – IL CONTESTO	17
3.2.2 – ACCESSIBILITA'	17
3.2.3 – DESCRIZIONE	17
3.2.4 – CONFINI CATASTALI	18
4. CONFORMITA' DEI DATI	19
5. CONFORMITA' DATI CATASTALI	20
6. DESTINAZIONE URBANISTICA	20
7. FORMAZIONE LOTTI	20
8. STATO DI OCCUPAZIONE	21
9. VINCOLI O SERVITU'	22
10. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE	22



2. VERIFICHE DOCUMENTALI

2.1- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

La sottoscritta ha provveduto ad una ispezione ipotecaria di aggiornamento sino alla data del 28/09/2020 che si allega (*sub 2*) dalla quale risulta che:

- per i terreni in Comune di Monastier di Treviso censiti al foglio 16, mappali nn. 278, 279, 280 di proprietà dell'**ESECUTATO 1**, successivamente al certificato notarile predisposto in data 11/03/2015 dal Notaio Rosario Franco di Sesto San Giovanni (MI) è stata presentata la seguente formalità:
 - trascrizione in data 09/06/2016 ai nn. 12740/18632 relativa al Sequestro conservativo degli immobili in virtù del Decreto di Sequestro emesso dal Tribunale di Venezia in data 10/05/2016 rep. n. 4385 gravante sugli immobili sopradescritti, oltre ad altri;
- per i terreni in Comune di Monastier di Treviso censiti al foglio 16, mappali nn. 215, 343 di proprietà dell'**ESECUTATO 2** viene confermato quanto riportato nei predisposti certificati ipotecari prot. n. 17854 del 06/02/2015 e n. 334233 del 13/12/2018;
- successivamente all'ultimo sopracitato certificato, in data 30/10/2019 è stato trascritto ai nn. 29526/42060 il Pignoramento Immobiliare gravante sul terreno in Comune di Monastier di Treviso censito al foglio 16 mappale n. 327 di proprietà dell'**ESECUTATO 2**.

2.1.1 - TRASCRIZIONI A FAVORE

- Trascrizione in data 26 giugno 2000 ai n.ri 17074/24428 dell'**atto di divisione** del 2 giugno 2000 a rogito notaio Francesco Giopato di Treviso rep. n. 58001, **con il quale all'ESECUTATO 1** venivano assegnati in piena proprietà i terreni censiti al foglio 16 del Comune di Monastier di Treviso mappali n. 278, 279, 280, oltre ad altri, che hanno in seguito dato origine:
 - il mapp. n. 278 ai mapp. nn. 393, 394;
 - il mapp. n. 280 al mapp. n. 389 oltre ad altri.
- Trascrizione in data 10 gennaio 2006 ai n.ri 643/957 dell'**atto di conferimento in società** del 21 dicembre 2005 a rogito notaio Marco Tottolo di Castelfranco Veneto rep. n. 1693, con il quale la Società [REDACTED] [REDACTED] sede in Monastier di Treviso conferiva all'**ESECUTATO 2** in piena proprietà i terreni censiti al foglio 16 del Comune di Monastier di Treviso mappali n. 215, 343, oltre ad altri, che hanno in seguito dato origine:
 - il mapp. n. 215 al mapp. nn. 387 oltre ad altri;
 - il mapp. n. 343 ai mapp. nn. 391, 392 oltre ad altri.

11/73



- Trascrizione in data 28 novembre 2006 ai n.ri 33814/58764 dell'**atto di compravendita** del 23 novembre 2006 a rogito notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso rep. n. 60507, con il quale il [REDACTED] ha venduto all'**ESECUTATO 2** in piena proprietà il terreno censito al foglio 16 del Comune di Monastier di Treviso mappale n. 327
- L'attuale sede dell'Esecutato 2 deriva dall'Atto di trasferimento sede sociale rep. n. 108902 del Notaio G. Forte di Treviso in data 18/03/2016 trascritto in data 18/03/2016 ai nn. 5704/8316.

2.1.2- TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE

- Trascrizione del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 13 ottobre 2011 ai nn. 22367/34696 in forza di verbale di pignoramento dell'ufficiale giudiziario di Treviso in data 11 agosto 2011 n. 3797 di repertorio a favore di [REDACTED] contro **ESECUTATO 1** gravante sugli immobili Comune di Monastier di Treviso Catasto Terreni Fg. 16, particelle 278, 279, 280, oltre ad altri, per il diritto di piena proprietà;
- Trascrizione del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 5 dicembre 2014 ai nn. 25509/34171 in forza di verbale di pignoramento dell'ufficiale giudiziario di Treviso in data 14 ottobre 2014 n. 8592 di repertorio a favore di UNICREDIT SPA con sede a Roma cod. fisc. 00348170101 contro **ESECUTATO 1** gravante sugli immobili Comune di Monastier di Treviso Catasto Terreni Fg. 16, particelle 278, 279, 280, oltre ad altri, per il diritto di piena proprietà;
- Trascrizione del **SEQUESTRO CONSERVATIVO** presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 9 giugno 2016 ai nn. 12740/18632 in forza del decreto di sequestro del Tribunale di Venezia in data 10/05/2016 rep. n. 4385 per la somma di € 6.000.000,00 a favore di [REDACTED] in liquidazione con sede a Parma cod. fisc. [REDACTED] contro **ESECUTATO 1** gravante sugli immobili Comune di Monastier di Treviso Catasto Terreni Fg. 16, particelle 278, 279, 280, oltre ad altri, per il diritto di piena proprietà;
- Trascrizione del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 3 ottobre 2018 ai nn. 23994/34088 in forza di verbale di pignoramento dell'ufficiale giudiziario di Treviso in data 13 settembre 2018 n. 7936 di repertorio a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede a Monastier di Treviso cod. fisc. 03588770267 contro **ESECUTATO 2** gravante sugli immobili

12/73



Comune di Monastier di Treviso Catasto Terreni Fg. 16, particelle 343, 215, oltre ad altri, per il diritto di piena proprietà;

- Trascrizione del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 30 ottobre 2019 ai nn. 29526/42060 in forza di verbale di pignoramento dell'ufficiale giudiziario di Treviso in data 17 ottobre 2019 n. 8841 di repertorio a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede a Monastier cod. fisc. 03588770267 contro **ESECUTATO 2** gravante sull'immobile in Comune di Monastier di Treviso Catasto Terreni Fg. 16, particella n. 327 per il diritto di piena proprietà;

2.1.3 - ISCRIZIONI IPOTECARIE

- Iscrizione in data 01 febbraio 2011 ai n.ri 684/3642 presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso relativa **all'IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Pordenone** in data 20 gennaio 2011 n. 119/2011 di repertorio per la somma di € 800.000,00 a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA SPA con sede a PORDENONE a carico dell'**ESECUTATO 1** gravante sugli immobili in Comune di Monastier di Treviso Catasto Terreni Fg. 16, particelle **278, 279, 280 per il diritto di piena proprietà** oltre ad altri.
- Iscrizione in data 20 dicembre 2011 ai n.ri 43133/8726 presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso relativa **all'IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Udine** in data 6 dicembre 2011 n. 2730 di repertorio per la somma di € 350.000,00 a favore di HYPO ALPE ADRIA BANK SPA con sede a Udine a carico dell'**ESECUTATO 1** gravante sugli immobili in Comune di Monastier di Treviso Catasto Terreni Fg. 16, particelle **278, 279, 280 per il diritto di piena proprietà** oltre ad altri.
- Iscrizione in data 30 ottobre 2014 ai n.ri 4450/29153 presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso relativa **all'IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso** in data 24 ottobre 2014 n. 5151/2014 di repertorio per la somma di € 3.500.000,00 a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede a Monastier di Treviso (TV) a carico dell'**ESECUTATO 1**, gravante sugli immobili in Comune di Monastier di Treviso Catasto Terreni Fg. 16, particelle **278, 279, 280 per il diritto di piena proprietà** oltre ad altri, e a carico dell'**ESECUTATO 2**, gravante sugli immobili in Comune di Monastier di Treviso Catasto Terreni Fg. 16, particelle **215, 327 per il diritto di piena proprietà** oltre ad altri.

13/73



- Iscrizione in data 30 ottobre 2014 ai n.ri 4451/29153 presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso relativa **all'IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso** in data 24 ottobre 2014 n. 5151/2014 di repertorio per la somma di € 15.000,00 a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede a Monastier di Treviso a carico dell'**ESECUTATO 1** gravante sugli immobili in Comune di Monastier di Treviso Catasto Terreni Fg. 16, particelle **278, 279, 280 per il diritto di piena proprietà** oltre ad altri, e a carico dell'**ESECUTATO 2**, gravante sugli immobili in Comune di Monastier di Treviso Catasto Terreni Fg. 16, particelle **215, 327, 343 per il diritto di piena proprietà** oltre ad altri.

2.2 - VERIFICHE CATASTALI

Si allegano la mappa catastale e le visure catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio (*sub 3*)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Si tratta di un compendio immobiliare costituito da un appezzamento di terreno agricolo, suddiviso in n. 8 particelle contigue tra loro, a destinazione seminativo ubicato in Comune di Monastier di Treviso, località San Pietro Novello.

Il compendio è così catastalmente individuato:

- ESECUTATO 1 CATASTO TERRENI - COMUNE DI MONASTIER DI TREVISO foglio 16,

particella	qualità	classe	superficie	Reddito domenicale	Reddito agrario
Mapp. n. 278	semin. arbor.	cl. 3	Ha. 0.13.00	euro 6,67	euro 4,36
Mapp. n. 279	Porz. AA vigneto	cl. 2	Ha. 0.30.00	euro 20,79	euro 13,94
Mapp. n. 279	Porz. AB semin. Arbor.	cl. 3	Ha. 0.04.00	euro 2,05	euro 1,34
Mapp. n. 280	semin. arbor.	cl. 3	Ha. 0.03.00	euro 1,54	euro 1,01

Per effetto del frazionamento gli immobili pignorati, di proprietà dell'Esecutato 1, compresi nel lotto 2A sono diventati:

particella	qualità	classe	superficie	Reddito domenicale	Reddito agrario
Mapp. n. 279	Porz. AA vigneto	cl. 2	Ha. 0.30.00	euro 20,79	euro 13,94

14/73



Mapp. n. 279	Porz. AB semin. Arbor.	cl. 3	Ha. 0.04.00	euro 2,05	euro 1,34
Mapp. n. 389	semin. arbor.	cl. 3	Ha. 0.00.68	euro 0,35	euro 0,23
Mapp. n. 393	semin. arbor.	cl. 3	Ha. 0.01.03	euro 0,53	euro 0,35
Mapp. n. 394	semin. arbor.	cl. 3	Ha. 0.11.97	euro 6,14	euro 4,02

Le particelle sopraindicate risultano attualmente catastalmente intestate all'ESECUTATO 1 per la piena proprietà.

**- ESECUTATO 2
CATASTO TERRENI - COMUNE DI MONASTIER DI TREVISO
foglio 16,**

particella	qualità	classe	superficie	Reddito domenicale	Reddito agrario
Mapp. n. 215	semin. arbor.	cl. 3	Ha. 0.06.60	euro 3,39	euro 2,22
Mapp. n. 343	Ente Urbano		Ha. 0.18.98		
Mapp. n. 327	Porz. AA seminativo	cl. 2	Ha. 0.75.00	euro 46,20	euro 34,86
Mapp. n. 327	Porz. AB semin. arb.	cl. 3	Ha. 0.05.00	euro 2,57	euro 1,68

Per effetto del frazionamento gli immobili pignorati, di proprietà dell'Esecutato 2, compresi nel lotto 2A sono diventati:

particella	qualità	classe	superficie	Reddito domenicale	Reddito agrario
Mapp. n. 327	Porz. AA seminativo	cl. 2	Ha. 0.75.00	euro 46,20	euro 34,86
Mapp. n. 327	Porz. AB semin. arb.	cl. 3	Ha. 0.05.00	euro 2,57	euro 1,68
Mapp. n. 387	semin. arbor.	cl. 3	Ha. 0.03.55	euro 1,82	euro 1,19
Mapp. n. 391	Ente Urbano		Ha. 0.00.59		
Mapp. n. 392	Ente Urbano		Ha. 0.13.21		

Le particelle n. 327 e 387 risultano attualmente catastalmente intestate all'ESECUTATO 2 per la piena proprietà.

Le particelle nn. 391 e 392, entrambe Ente Urbano, non sono individuate al Catasto Fabbricati dove risultano ancora comprese nella superficie dell'unità immobiliare censita alla Sez. B, fg. 6 mapp. 343 – area urbana di mq. 1898 che è anch'essa intestata all'ESECUTATO 2 per la piena proprietà.

15/73



2.3 - VERIFICHE ATTI D'ACQUISTO

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio provinciale di Treviso – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare si è riscontrato che gli immobili come sopra descritti, con gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento, sono intestati alla Ditta:

- **ESECUTATO 1**, proprietario per l'intero dei beni in oggetto siti in Comune di Monastier di Treviso e censiti come sopra specificato

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano pervenute all'ESECUTATO 1 in virtù dei seguenti atti: (sub 4)

- Con **atto di divisione** a rogito notaio Francesco Giopato di Treviso in data 2 giugno 2000 rep. n. 58001 e trascritto a Treviso il 26 giugno 2000 ai n.ri 17074/24428 **all'ESECUTATO 1** venivano assegnati in piena proprietà i terreni censiti al foglio 16 del Comune di Monastier di Treviso mappali n. 278, 279, 280, oltre ad altri, che hanno in seguito dato origine:

- il mapp. n. 278 ai mapp. nn. 393, 394;

- il mapp. n. 280 al mapp. n. 389 oltre ad altri.

- Con **atto di conferimento in società** a rogito notaio Marco Tottolo di Castelfranco Veneto in data 21 dicembre 2005 rep. N. 1693 e trascritto a Treviso in data 10 gennaio 2006 ai n.ri 643/957 la Società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Monastier di Treviso conferiva all'**ESECUTATO 2** in piena proprietà i terreni censiti al foglio 16 del Comune di Monastier di Treviso mappali n. 215, 343, oltre ad altri, che hanno in seguito dato origine:

- il mapp. n. 215 al mapp. n. 387 oltre ad altri;

- il mapp. n. 343 ai mapp. nn. 391, 392 oltre ad altri.

- Con **atto di compravendita** a rogito notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso del 23 novembre 2006 rep. N. 60507 e trascritto a Treviso in data 28 novembre 2006 ai n.ri 33814/58764, l'**ESECUTATO 2** acquistava dal Sig.

[REDACTED] il diritto di piena proprietà il terreno censito al foglio 16 del Comune di Monastier di Treviso mappale n. 327



3. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

3.1 - SOPRALLUOGO E VISITA ALL'IMMOBILE

La sottoscritta, previo accordo con il dott. Fabio Menoncello in rappresentanza di ASTE 33 srl custode del bene pignorato in sostituzione degli esecutati, si è recata il giorno 22 febbraio 2019 alle ore 9,30 presso gli immobili per effettuare il sopralluogo. Successivamente si è reso necessario un nuovo sopralluogo effettuato il giorno 09 ottobre 2020. Si allegano i Verbali di sopralluogo. (sub 5)

3.2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

3.2.1 – IL CONTESTO

Gli immobili di cui trattasi sono siti in Comune di Monastier di Treviso, in prossimità del centro urbano della frazione di San Pietro Novello.

Il contesto è prevalentemente agricolo, con presenza di edificazione sparsa lungo via Barbaranella e con la presenza di un edificio commerciale all'incrocio tra via Barbarana e via Barbaranella.

3.2.2 – ACCESSIBILITA'

L'accessibilità al fondo agricolo pignorato individuato dal LOTTO 2A avviene dalla viabilità provinciale (SP 64) denominata via Barbarana attraversando, nel lato Sud, i terreni censiti al Fg. 16 n. 14 di proprietà dell'Esecutato 1 e nn. 214 e 386 di proprietà dell'Esecutato 2; questi tre mappali fanno parte del LOTTO 1 nella presente procedura esecutiva.

Attualmente il passaggio dei mezzi agricoli ai terreni coltivati avviene lungo la porzione Sud dell'area pavimentata destinata a parcheggio (mapp. n. 14, 214 e 386) rappresentata dalla proiezione dell'accesso carraio fino al confine con il mappale 387 facente parte del presente LOTTO 2A.

In mancanza di questo accesso i terreni del LOTTO 2A risulterebbero interclusi alla via pubblica anche in conseguenza della modifica ai Lotti ipotizzati che si è resa necessaria per le motivazioni riportate nella parte generale allegata alla presente perizia.

Per il LOTTO 2A l'unico accesso possibile risulta quello attualmente in essere che prevede l'attraversamento della porzione di parcheggio sopra descritta.

Si rende quindi necessario che nel LOTTO 1 venga costituita una servitù di passaggio per permettere come avviene ora l'accesso attraverso i mappali n. 14, 214 e 386.

3.2.3 – DESCRIZIONE

Si tratta di un compendio immobiliare costituito da un appezzamento di terreno agricolo, suddiviso in n. 8 particelle contigue tra loro.

17/73



Le porzioni Nord del compendio pignorato, individuate dai mappali nn. 391 e 393, di ridotta superficie (mq. 162 complessivamente), sono recintate nel loro confine Sud e di fatto utilizzate dalle proprietà confinanti a Nord. Le caratteristiche del fondo dell'area (terreno battuto e privo di vegetazione), la presenza di alcuni alberi da frutto, la presenza di gabbie e capanne di riparo e la presenza di animali da cortile fanno supporre che l'uso riscontrato e lo stato dei luoghi risalgano ad un almeno un decennio e che tali circostanze potrebbero costituire motivo di usucapione dell'area da parte degli attuali utilizzatori, qualora ne venissero dimostrati i presupposti.

Come riportato nella relazione tecnica unitaria degli esperti stimatori depositata in data 20/01/2020 e come autorizzato dal G.E. con ordinanza del 19/06/2019 si è provveduto a redigere un frazionamento del terreno per individuare tali modeste porzioni di terreno (ora mappali nn. 391 e 393) per poter considerare in fase di stima separatamente tali porzioni dal resto del compendio immobiliare pignorato e valutare la possibilità di poterli stralciare dalla presente procedura .

Il terreno censito ai mapp. 391 e 392 che deriva dal frazionamento del mapp. n. 343 attualmente risulta essere accatastato come Ente Urbano in quanto area di pertinenza del complesso commerciale edificato sui mappali nn. 151 e 213 mentre in realtà è un terreno utilizzato ai fini agricoli.

Nella superficie dei fondi agricoli risultano comprese le tare costituite dalle capezzagne e dalle scoline. Il compendio immobiliare risulta in parte recintato.

I confini risultano ben identificati da fossati e scoline, porzioni di recinzione e capezzagne. Morfologicamente gli appezzamenti sono completamente pianeggianti ed hanno forma regolare. Non sono state eseguite operazioni di rilievo o carotaggi del suolo.

Il compendio è interessato dalla presenza di 2 linee elettriche aeree: una posta lungo il confine Est dei mappali nn. 393, 394 e 279 che poi attraversa il mapp. 327 in direzione Nord-Sud e una posta lungo il confine tra i mappali nn. 387, 279, 327 con un palo in calcestruzzo posto all'interno dell'area seminativa.

Parte del confine Est dei mappali nn. 393, 394, 279 è delimitato da un filare di alberi.

I terreni risultano coltivati a seminativo per cui non corrisponde all'attuale coltura in atto quanto riportato nella visura catastale che riporta che parte del mapp. n. 279 della superficie di mq. 3.000 sia coltivata a vigneto.

Viene allegata alla presente perizia di stima documentazione fotografica (*sub* 5).

3.2.4 – CONFINI CATASTALI

Il compendio immobiliare confina:

- a Nord con i mappali nn. 150, 147, 146;
- ad Est con i mappali nn. 296, 31, 281;

18/73



- a Sud con i mappali nn. 283 e 382 (tale mappale costituisce il lotto 2B della presente procedura esecutiva)
- a Ovest con i mappali nn. 343, 388, 386, 348

4. CONFORMITA' DEI DATI

Si è verificato se esista precisa identità tra i dati descrittivi e identificativi del bene e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

A seguito dell'intervenuto frazionamento di parte dei terreni con conseguente variazione degli identificativi catastali, e dell'assegnazione al LOTTO 1 di parte di tali terreni frazionati l'attuale identificazione e consistenza catastale dei beni costituenti il LOTTO 2A non corrisponde a quelli riportati negli atti di pignoramento.

L'esatta identificazione dei beni pignorati assegnati al LOTTO 2A è la seguente:

Foglio 16, particella	qualità	classe	superficie	Reddito domenicale	Reddito agrario
Mapp. n. 279	Porz. AA vigneto	cl. 2	Ha. 0.30.00	euro 20,79	euro 13,94
Mapp. n. 279	Porz. AB semin. Arbor.	cl. 3	Ha. 0.04.00	euro 2,05	euro 1,34
Mapp. n. 389	semin. arbor.	cl. 3	Ha. 0.00.68	euro 0,35	euro 0,23
Mapp. n. 394	semin. arbor.	cl. 3	Ha. 0.11.97	euro 6,14	euro 4,02
Mapp. n. 327	Porz. AA seminativo	cl. 2	Ha. 0.75.00	euro 46,20	euro 34,86
Mapp. n. 327	Porz. AB semin. arb.	cl. 3	Ha. 0.05.00	euro 2,57	euro 1,68
Mapp. n. 387	semin. arbor.	cl. 3	Ha. 0.03.55	euro 1,82	euro 1,19
Mapp. n. 392	Ente Urbano		Ha. 0.13.21		
Mapp. n. 391	Ente Urbano		Ha. 0.00.59		
Mapp. n. 393	semin. arbor.	cl. 3	Ha. 0.01.03	euro 0,53	euro 0,35



5. CONFORMITA' DATI CATASTALI

Il terreno individuato dalla porzione AA del mapp. 279 non è coltivato a vigneto, come indicato nella qualità catastale indicata in visura, bensì a seminativo. Per tale terreno dovrà essere presentata all'Agenzia delle Entrate una richiesta di variazione di coltura chiedendo di attribuire la qualità di seminativo di classe 2, come il confinante mapp. n. 327.

Il terreno individuato dai mapp. nn 391, 392 come Ente Urbano dovrà essere oggetto di variazione al Catasto Fabbricati, dove è attualmente compreso nella maggiore superficie del mapp. n. 343, e di successiva richiesta di variazione di coltura chiedendo di attribuire la qualità di seminativo di classe 2.

Il frazionamento al catasto fabbricati dovrà essere redatto a cura della procedura relativa al LOTTO 1 che contempla anche il mapp. 343 in quanto al catasto fabbricati risulta allibrato solo il suddetto mapp. 343 con una superficie che comprende anche quella dei mapp. nn. 391 e 392.

6. DESTINAZIONE URBANISTICA

I beni pignorati, secondo gli strumenti urbanistici del Comune di Monastier di Treviso, ricadono:

- per il PAT in zona di ATO A.2, Ambito di San Pietro Novello – Ambito con prevalenza dei caratteri di sistema ambientale – paesaggistico – agricolo, normato dall'art. 10 delle N.T.
- per il PI all'interno della "Z.T.O. E: territorio agricolo" normato dall'art. 55 delle N.T.O..

Per il compendio immobiliare pignorato è stato rilasciato dal Comune di Monastier di Treviso il **Certificato di Destinazione Urbanistica** prot. N. 6509 del 29 giugno 2020 (validità un anno) che si allega (sub. 7). Si rimanda al C.D.U. per la classifica puntuale dei singoli mappali.

7. FORMAZIONE LOTTI

Per quanto riportato al precedente punto 3.2.3, considerata l'attuale occupazione dei mapp. nn. 391, 393 da parte dei proprietari degli immobili confinanti a Nord, circostanza che potrebbe costituire motivo di usucapione dell'area da parte degli attuali utilizzatori, qualora ne venissero dimostrati i presupposti, e considerata la loro ridotta superficie, si ritiene di creare un sub lotto: **LOTTO 2Ab** per permetterne l'eventuale stralcio nella presente procedura esecutiva.

Il **LOTTO 2Ab** è costituito dai suddetti mapp. nn. 391, 393;

20/73



LOTTO 2Ab					
Foglio 16, particella	qualità	classe	superficie	Reddito domenicale	Reddito agrario
Mapp. n. 391	Ente Urbano		Ha. 0.00.59		
Mapp. n. 393	semin. arbor.	cl. 3	Ha. 0.01.03	euro 0,53	euro 0,35

La parte Sud del lotto 2A che rappresenta la quasi totalità del compendio immobiliare risulta costituita dai mapp. nn. 279, 389, 394, 327, 387, 392 e viene denominato LOTTO 2AA

LOTTO 2AA					
Foglio 16, particella	qualità	classe	superficie	Reddito domenicale	Reddito agrario
Mapp. n. 279	Porz. AA vigneto	cl. 2	Ha. 0.30.00	euro 20,79	euro 13,94
Mapp. n. 279	Porz. AB semin. Arbor.	cl. 3	Ha. 0.04.00	euro 2,05	euro 1,34
Mapp. n. 389	semin. arbor.	cl. 3	Ha. 0.00.68	euro 0,35	euro 0,23
Mapp. n. 394	semin. arbor.	cl. 3	Ha. 0.11.97	euro 6,14	euro 4,02
Mapp. n. 327	Porz. AA seminativo	cl. 2	Ha. 0.75.00	euro 46,20	euro 34,86
Mapp. n. 327	Porz. AB semin. arb.	cl. 3	Ha. 0.05.00	euro 2,57	euro 1,68
Mapp. n. 387	semin. arbor.	cl. 3	Ha. 0.03.55	euro 1,82	euro 1,19
Mapp. n. 392	Ente Urbano		Ha. 0.13.21		

Gli immobili oggetto di stima compresi nel **LOTTO 2AA** costituiscono un appezzamento di terreno agricolo, suddiviso in n. 6 particelle contigue tra loro per una **Superficie complessiva del lotto pari a Ha 1.43.41.**

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'Agenzia delle Entrate di Treviso ha trasmesso un Contratto Di Affitto Di Fondo Rustico, Atto n. 2453 del 22 febbraio 2012, attualmente in essere e stipulato in data 30/01/2012, precedentemente al pignoramento, con il quale venivano affittati i mappali Comune di Monastier di Treviso Catasto Terreni Fg. 16, particelle 278, 279, 280 – oltre ad altre – della durata dal 11/11/2011 e con scadenza il 10/11/2021 con indicazione di un canone mensile, per l'intero fondo rustico di proprietà dell'Esecutato 1 pari a euro 1.735,00 per complessivi euro 17.350,00 relativi a 10 annate agrarie. (sub 6)

21/73



9. VINCOLI O SERVITU'

Esistono una servitù di elettrodotto a cavaliere del confine tra i mappali nn. 387, 279, 327 ed una che attraversa in senso Nord-Sud il mapp. n. 327; altra linea elettrica aerea è situata lungo il confine Est dei mappali nn. 393, 394 e 279.

10. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Sulla base di quanto sopra esposto,

- esaminato lo stato di fatto del bene immobile da stimare, la sua giacitura, le colture e gli accessi;
- considerato per i fondi agricoli, nonostante il periodo di crisi del mercato immobiliare residenziale/produttivo, il mantenimento del valore di mercato;

il **sottoscritto perito**,

sulla scorta degli atti e dei documenti consultati, dei sopralluoghi, delle indagini svolte per beni simili nonché della propria esperienza e conoscenza professionale, sulla base di quanto sopra, viene attribuita la seguente valutazione:

- LOTTO 2Ab

- Superficie complessiva del lotto mq. 162.

Considerando la particolarità del lotto, la sua attuale occupazione da parte dei proprietari dei fondi a Nord e la sua ridotta superficie, **il sottoscritto stima il valore del terreno del LOTTO Ab pari al suo valore catastale nella qualità di seminativo arborato di classe 3.**

Mq. 162 x €/mq 0,58 = € 93,96

- LOTTO 2AA

- Superficie complessiva del lotto Ha 1.43.41

Tutti gli immobili sono riconducibili a colture di tipo seminativo:

mq. 14.341 x €/mq.8,00 = **€ 114.728,00**

il sottoscritto perito stima in € 114.728,00 il valore di mercato dei terreni di cui al LOTTO 2AA oggetto di perizia e, considerato che trattasi di immobile soggetto a vendita forzata, il prezzo a base d'asta in € 91.800,00 (euro novantunomilaottocento/00).

Treviso li 04/11/2020

ingegnere MARIA POSSAMAI, esperto stimatore

22/73



LOTTO N° 2B

Esecuzione immobiliare n. 702/2014

Giudice Esecutore: Dott.ssa FRANCESCA VORTALI

promossa da

UNICREDIT S.P.A. per essa il suo mandatario generale UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. ora **FINO 2 SECURITISATION SRL**

contro

ESECUTATO 1

in seguito alla Disposizione del Giudice Esecutore del 16/01/2019
**la procedura n. 776/2014 (alla quale è stata riunita la n. 545/2018) è stata
riunita alla procedura
n. 702/2014**

e

in seguito alla Disposizione del Giudice Esecutore del 27/02/2020
la procedura n. 470/2019 è stata riunita alla procedura n. 702/2014

promosse da

BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

contro

ESECUTATO 2

Esperto stimatore nominato
ing. Maria Possamai – via S. Andrea 9 – 31100 Treviso

23/73



Sommario – Lotto 2B

2. VERIFICHE DOCUMENTALI	25
2.1 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	25
2.1.1 – TRASCRIZIONI A FAVORE	25
2.1.2 – TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE	25
2.1.3 – ISCRIZIONI IPOTECARIE	26
2.2 – VERIFICHE CATASTALI	27
2.3 – VERIFICHE ATTI D'ACQUISTO	28
3. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	29
3.1 – SOPRALLUOGO E VISITE ALL'IMMOBILE	29
3.2 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	29
3.2.1 – IL CONTESTO	29
3.2.2 – ACCESSIBILITA'	29
3.2.3 – DESCRIZIONE	29
3.2.4 – CONFINI	30
4. CONFORMITA' DEI DATI	30
5. CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI	31
6. UTILIZZAZIONE PREVISTA	31
7. ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. 380/2001 (GIA' ART. 17 L. 47/85)	31
8. ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 173 BIS PUNTO 7)	32
9. FORMAZIONE LOTTI	32
10. STATO DI OCCUPAZIONE	32
11. VINCOLI O SERVITU'	33
12. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE	33



2. VERIFICHE DOCUMENTALI

2.1- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

La sottoscritta ha provveduto ad una ispezione ipotecaria di aggiornamento sino alla data del 28/09/2020 che si allega (*sub. 2*) dalla quale **risulta che il certificato notarile predisposto è errato nell'attribuzione della provenienza dell'immobile oggetto di perizia costituente il lotto 2B della presente esecuzione immobiliare e nell'attribuzione della quota di proprietà dell'Esecutato 1 come meglio specificato nella parte generale.**

Il suddetto certificato notarile riporta erroneamente come provenienza l'atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Giopato di Treviso prot. n. 58002 del 02/06/2000 e come proprietario per intero l'Esecutato 1, quando invece allo stesso compete solo la quota di 1/2.

Il sottoscritto perito riporta ai capitoli 2.1.1, 2.2 e 2.3 l'indicazione dell'effettivo atto di provenienza e della corretta quota di proprietà dell'ESECUTATO 1.

Oltre a quanto riportato nel certificato notarile predisposto in data 11/03/2015, è stato trascritto in data 09/06/2016 ai nn. 12740/18632 il Sequestro conservativo degli immobili in virtù del Decreto di Sequestro emesso dal Tribunale di Venezia in data 10/05/2016 rep. n. 4385 gravante sull'immobile oggetto di pignoramento, indicato come mapp. 182, oltre ad altri; anche il suddetto decreto riporta in modo errato la quota di proprietà dell'Esecutato 1.

2.1.1 - TRASCRIZIONI A FAVORE

- Trascrizione in data 3 gennaio 1981 ai n.ri 132/153 dell'**ATTO DI COMPRAVENDITA** del 5 dicembre 1980 a rogito notaio Roberto Ucci di Treviso rep. N. 10099, con il quale i sigg. [REDACTED] [REDACTED] vendevano all'Esecutato 1 e alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] in comunione dei beni in parti uguali e indivise, la nuda proprietà del terreno agricolo in Comune di Monastier di Treviso censito alla Sez. B foglio 6 (ora a foglio 16) mapp. n. 182 (ex 182/a e ora 382) di ha 0.42.90, riservandosi l'usufrutto.

2.1.2- TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE

- Trascrizione del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 13 ottobre 2011 ai nn. 22367/34696 in forza di verbale di pignoramento dell'ufficiale giudiziario di Treviso in data 11 agosto 2011 n. 3797 di repertorio a favore di [REDACTED]

25/73



_____ contro **ESECUTATO 1** gravante sugli immobili Comune di Monastier Catasto Terreni Fg. 16, particella 182 (ora 382) per la proprietà in regime di separazione dei beni della quota di $\frac{1}{2}$, oltre ad altri.

- Trascrizione del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 5 dicembre 2014 ai nn. 25509/34171 in forza di verbale di pignoramento dell'ufficiale giudiziario di Treviso in data 14 ottobre 2014 n. 8592 di repertorio a favore di UNICREDIT SPA con sede a Roma cod. fisc. 00348170101 **contro ESECUTATO 1** gravante sull'immobile Comune di Monastier di Treviso Catasto Terreni Fg. 16 mapp. 382 oltre ad altri, per il diritto di piena proprietà.

- Trascrizione del **SEQUESTRO CONSERVATIVO** presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 9 giugno 2016 ai nn. 12740/18632 in forza del decreto di sequestro del Tribunale di Venezia in data 10/05/2016 rep. n. 4385 per la somma di € 6.000.000,00 a favore di _____
_____ **contro ESECUTATO 1** gravante sull'immobile in Comune di Monastier di Treviso Catasto Terreni Fg. 16, particella 182 (ora 382) oltre ad altri, per il diritto di piena proprietà;

Nota: si precisa che l'Esecutato 1 è proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$ dell'immobile pignorato e che sul terreno insiste, a far data dal 10/07/2014, un fabbricato individuato al Catasto Fabbricati alla Sez. B, foglio 6, mapp. 382

2.1.3 - ISCRIZIONI IPOTECARIE

- Iscrizione in data 01 febbraio 2011 ai n.ri 684/3642 presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso relativa **all'IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Pordenone** in data 20 gennaio 2011 n. 119/2011 di repertorio per la somma di € 800.000,00 a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA SPA con sede a PORDENONE a carico dell'**ESECUTATO 1** gravante sull'immobile in Comune di Monastier di Treviso Catasto Terreni Fg. 16, particella 182 (ora **382**) **per il diritto di piena proprietà** della quota di $\frac{1}{2}$, oltre ad altri.

- Iscrizione in data 20 dicembre 2011 ai n.ri 8726/43133 presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso relativa **all'IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Udine** in data 6 dicembre 2011 n. 2730 di repertorio per la somma di € 350.000,00 a favore di HYPO ALPE ADRIA BANK SPA con sede a Udine a carico dell'**ESECUTATO 1** gravante sull'immobile in Comune di Monastier di Treviso Catasto Terreni Fg.

26/73



16, particella 182 (ora **382**) per il diritto di piena proprietà della quota di 1/4 e per il diritto di nuda proprietà della quota di 1/4, oltre ad altri.

- Iscrizione in data 30 ottobre 2014 ai n.ri 4450/29153 presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso relativa **all'IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso** in data 24 ottobre 2014 n. 5151/2014 di repertorio per la somma di € 3.500.000,00 a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede a Monastier (TV) a carico dell'**ESECUTATO 1**, gravante sull'immobile in Comune di Monastier di Treviso Catasto Terreni Fg. 16, particella 182 (ora **382**) per il diritto di piena proprietà oltre ad altri.
- Iscrizione in data 30 ottobre 2014 ai n.ri 4451/29153 presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso relativa **all'IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso** in data 24 ottobre 2014 n. 5151/2014 di repertorio per la somma di € 15.000,00 a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede a Monastier (TV) a carico dell'**ESECUTATO 1** gravante sull'immobile in Comune di Monastier di Treviso Catasto Terreni Fg. 16, Fg. 16, particella 182 (ora **382**) per il diritto di piena proprietà oltre ad altri.

2.2 - VERIFICHE CATASTALI

Si allegano la mappa catastale, le visure catastali e le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio (*sub 3*)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI LOTTO 2B

Si tratta di un fabbricato ad uso ricovero attrezzi e macchinari con area scoperta esclusiva ubicato in Comune di Monastier di Treviso, località San Pietro Novello, via Barbarana

Il compendio è così catastalmente individuato:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MONASTIER DI TREVISO

Sezione B, foglio 6:

- **particella 382**, via Barbara – piano T, - Cat. C/2, cl. 3, consistenza mq. 117, superficie catastale mq. 411, Rendita Catastale euro 187,32;

L'unità immobiliare censita alla Sez. B, Fg. 6, m.n. 382 risulta catastalmente intestata a:

- [REDACTED] usufr. per 1/2
- [REDACTED] propr. per 1/2

27/73



- **ESECUTATO 1**, propr. per 1/2 (il cognome dell'Esecutato 1 non è correttamente riportato in atti)

Nota: L'atto di pignoramento riportava come immobile pignorato il terreno censito al foglio 16 mapp. n. 382 – Ente Urbano della superficie di mq. 3.060

Sul suddetto terreno insiste il fabbricato sopra indicato che è stato costituito al Catasto Fabbricati con l'attuale identificativo e con l'attuale consistenza in data 10/07/2014, antecedente all'atto di pignoramento.

2.3 - VERIFICHE ATTI D'ACQUISTO

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio provinciale di Treviso – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare si è riscontrato che l'unità immobiliare come sopra descritta, risulta intestata a:

- [REDACTED] usufr. per 1/2
- [REDACTED] propr. per 1/2
- **ESECUTATO 1**, propr. per 1/2
- [REDACTED] usufr. per 1/2

A seguito della morte del sig. [REDACTED] avvenuta in data 08/11/1992 e della [REDACTED] Ditta proprietaria è:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] propr. per 1/2
- **ESECUTATO 1**, propr. per 1/2

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano pervenute all'ESECUTATO 1 in virtù del seguente atto: (sub 4)

- **atto di compravendita** a rogito notaio Roberto Ucci di Treviso in data 5 dicembre 1980 rep. N. 10099 trascritto a Treviso in data 03/01/1981, **con il quale i sigg.** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] vendevano all'Esecutato 1 e alla [REDACTED] che acquistavano in comunione dei beni in parti uguali e indivise, la nuda proprietà del terreno agricolo in Comune di Monastier di Treviso censito alla Sez. B foglio 6 (ora a foglio 16) mapp. n. 182 (ex 182/a) di ha 0.42.90, riservandosi l'usufrutto.

Il mapp 182 è stato frazionato nell'attuale superficie in data 14/04/1989 con frazionamento prot. n. TV0230607 e a seguito del tipo mappale prot. n. TV0165650 del 03/07/2014 ha assunto l'attuale identificativo n. 382.

28/73



3. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

3.1 - SOPRALLUOGO E VISITA ALL'IMMOBILE

La sottoscritta, previo accordo con il dott. Fabio Menoncello in rappresentanza di ASTE 33 SRL custode del bene pignorato in sostituzione degli esecutati, si è recata il giorno 22 febbraio 2019 alle ore 9,30 presso gli immobili per effettuare il sopralluogo. Successivamente si è reso necessario un nuovo sopralluogo effettuato il giorno 05 dicembre 2019. Si allegano i Verbali di sopralluogo (sub 5).

3.2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

3.2.1 – IL CONTESTO

Il compendio immobiliare di cui trattasi è sito in Comune di Monastier (TV), in prossimità del centro urbano della frazione di San Pietro Novello.

Il contesto è prevalentemente agricolo, con presenza di edificazione sparsa.

3.2.2 – ACCESSIBILITA'

L'accesso al fabbricato avviene attraverso l'area cortilizia del confinante mapp. n. 181 che è direttamente collegata alla viabilità pubblica via Barbarana.

L'accesso alla porzione dell'area del mapp. 382 coltivata a vigneto avviene attraverso una capezzagna situata nel lato Nord dei mappali nn. 207, 351 (LOTTO 2C), dei quali l'ESECUTATO 1 è proprietario, che sono collegati alla viabilità pubblica di via Barbarana. Quest'ultimo accesso dovrà essere mantenuto per permettere l'accesso al mappale 382, altrimenti intercluso ai mezzi agricoli.

3.2.3 – DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è composto da un annesso rustico con relativa corte esclusiva. L'intero mapp. n. 382 è compreso tra le aree interessate da un contratto d'affitto di fondo rustico relativo a tutti i terreni agricoli di proprietà dell'Esecutato 1.

Il fabbricato risulta costruito in prossimità dell'edificio insistente sul confinante mapp. n. 181 dal quale è separato da un'area pavimentata in calcestruzzo.

Il fabbricato si sviluppa su **un piano fuori terra**, ha pianta rettangolare e tetto a due falde con copertura in coppi e lattoneria in lamiera preverniciata.

La struttura dell'edificio è prefabbricata e costituita da pilastri, travi, pannelli di tamponamento e di copertura in calcestruzzo armato. L'altezza di colmo è di ml. 5,70 mentre quella all'imposta della copertura è di ml. 4,50.

29/73



L'edificio è destinato a magazzino e ricovero attrezzi ed è costituito da un unico locale che si sviluppa sull'intera superficie utile dell'edificio medesimo. La pavimentazione è in piastrelle di gres delle dimensioni di cm 40x40; le pareti interne nei lati Est e Sud sono rivestite con tozzette di gres delle dimensioni di cm 10 x 10; il portone di ingresso è del tipo scorrevole con pannellatura di tipo sandwich in alluminio; i serramenti sono in alluminio con vetrocamera; alla struttura di copertura è appesa l'intelaiatura per la posa del controsoffitto; l'edificio è dotato di impianto elettrico e di impianto di allarme antifurto.

L'area scoperta, indicata nella planimetria catastale, come corte esclusiva del fabbricato risulta divisa in più porzioni da recinzioni metalliche e per un tratto da recinzione con zoccolatura in calcestruzzo. L'area risulta pertanto ripartita in tre parti:

- una, entro la quale è situato il fabbricato, individuata dalle recinzioni che la racchiudono e che lasciano libero il lato confinante con la parte Sud del mapp. 181;
- una delimitata da recinzioni che individuano un'area rifinita a prato che risulta in continuità con la parte Sud-Est del mappale 181;
- una coltivata a vigneto situata nella parte Est del mappale n. 382, separata dalla rimanente area del medesimo mappale oltre che dalla suddetta recinzione anche da un fosso.

Viene allegata alla presente perizia di stima documentazione fotografica (*sub* 5).

3.2.4 – CONFINI CATASTALI

L'area relativa al compendio immobiliare pignorato costituente il lotto 2B confina a Nord il mapp. n. 327, ad Est con il mapp. 283, a Sud con il mapp. 207 e ad Ovest con il mapp. 181.

4. CONFORMITA' DEI DATI

L'atto di pignoramento riporta solo l'identificativo catastale riferito al Catasto Terreni senza menzionare il fabbricato insistente sul medesimo terreno che è così individuato al catasto Fabbricati

- COMUNE DI MONASTIER DI TREVISO - CATASTO FABBRICATI

Sezione B, foglio 6:

- **particella 382**, via Barbarana – piano T, - Cat. C/2, cl. 3, consistenza mq. 117, superficie catastale mq. 411, Rendita Catastale euro 187,32;

30/73



5. CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI

La planimetria catastale agli atti differisce leggermente dallo stato attuale del fabbricato in quanto riporta nel lato Est un'apertura che non trova riscontro nello stato attuale del fabbricato; si ritiene che sia un mero errore grafico che comunque non modifica la consistenza e la rendita dell'immobile.

La Ditta riportata negli atti catastali non è aggiornata in quanto la sig.ra Biondo Stella è deceduta per cui si dovrà procedere con la pratica catastale per la riunione dell'usufrutto.

l'attuale Ditta proprietaria è:

- [REDACTED] propr. per 1/2
- **ESECUTATO 1**, propr. per 1/2

6. UTILIZZAZIONE PREVISTA

I beni pignorati, secondo gli strumenti urbanistici del Comune di Monastier, ricadono:

- per il PAT in zona di ATO A.2, Ambito di San Pietro Novello
- per il PI all'interno della "Z.T.O. E: territorio agricolo" normato dall'art. 55 delle N.T.O., in area sottoposta a "Vincolo paesaggistico – corsi d'acqua".

Per il compendio immobiliare pignorato è stato rilasciato dal Comune di Monastier di Treviso il **Certificato di Destinazione Urbanistica** prot. N. 6509 del 29 giugno 2020 che si allega (sub. 7). Si rimanda al C.D.U. per la classifica puntuale dei singoli mappali.

7. ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. 380/2001 (GIA' ART. 17 L. 47/85)

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monastier di Treviso è stata reperita la seguente documentazione relativa a pratiche edilizie: (sub. 7)

- Permesso di Costruire n. 2004/080 del 07/03/2005 per la costruzione di un annesso rustico
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 10233 del 20/10/2005 per variazioni prospettiche.

31/73



- Permesso di Costruire n. 2012/063/PC del 31/03/2014 per ampliamento dell'annesso rustico ai sensi della L.R. 14/2009 e ss.mm.ii. L'intervento autorizzato da questo Permesso di Costruire non è stato realizzato.

8. ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 173 BIS PUNTO 7)

Il fabbricato non corrisponde a quanto rappresentato nella Denuncia di Inizio Attività prot. n. 10233 del 20/10/2005 per variazioni prospettiche.

Si rileva che la finestra indicata nel prospetto Est dell'elaborato grafico allegato alla suddetta D.I.A. non corrisponde all'effettivo posizionamento della medesima finestra che è invece corrispondente a quanto indicato nella pianta del medesimo elaborato. Si dovrà pertanto provvedere alla presentazione di una SCIA a sanatoria per variazione dei prospetti il cui costo complessivo stimato è di € 1.500,00.

9. FORMAZIONE LOTTI

L'immobile oggetto di stima è costituito da un annesso rustico autorizzato come immobile a servizio dei terreni agricoli di proprietà dell'ESECUTATO 1 e da un'area scoperta.

L'immobile risulta compreso tra i terreni per i quali è stato stipulato il contratto di affitto di fondo rustico relativo a tutti i terreni agricoli di proprietà dell'ESECUTATO 1.

L'immobile oggetto di stima in considerazione della proprietà indivisa dell'unità immobiliare della quale l'ESECUTATO 1 è proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$, agli effetti della presente procedura esecutiva, viene considerato un unico lotto.

L'immobile oggetto di stima è pignorato per la quota di $\frac{1}{2}$, diversamente da quanto riportato nell'atto di pignoramento.

10. STATO DI OCCUPAZIONE

L'Agenzia delle Entrate di Treviso non ha trasmesso nessun contratto d'affitto/locazione relativo al fabbricato mentre per quanto riguarda il terreno ha trasmesso un Contratto Di Affitto Di Fondo Rustico, Atto n. 2453 del 22 febbraio 2012, attualmente in essere e stipulato in data 30/01/2012, precedentemente al pignoramento, con il quale veniva affittato il terreno in Comune di Monastier di Treviso censito al Catasto Terreni Fg. 16 mapp. n. 382 – oltre ad altri – della durata dal 11/11/2011 e con scadenza il 10/11/2021 con indicazione di un canone mensile, per l'intero fondo rustico di proprietà dell'Esecutato 1 pari a

32/73



- Terreno coltivato a vigneto:

mq. 1710 x €/mq. 14,00 = **€ 23.940,00**

Valore totale di stima dell'immobile: **€ 54.870,00 + € 23.940,00 = € 78.810,00**

Portando in detrazione il costo di € 1.500,00 relativo alla sanatoria della difformità edilizia, il sottoscritto esperto stimatore stima in **€ 77.310,00** il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia e il valore di vendita forzata in € 61.900,00 (euro sessantunomilanovecento/00) considerando il bene per l'intera proprietà.

Considerando che l'ESECUTATO 1 è proprietario per la sola quota di ½ dell'immobile per cui il pignoramento deve essere relativo solo alla suddetta quota, il sottoscritto perito stima il valore del LOTTO 2B relativamente alla quota di ½ di proprietà dell'ESECUTATO 1 in € 30.950,00 (euro trentamilanovecentocinquanta/00)

Treviso li 04/11/2020

ingegnere MARIA POSSAMAI, esperto stimatore

34/73



LOTTO N° 2C

Esecuzione immobiliare n. 702/2014

Giudice Esecutore: Dott.ssa FRANCESCA VORTALI

promossa da

UNICREDIT S.P.A. per essa il suo mandatario generale UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. ora **FINO 2 SECURITISATION SRL**

contro

ESECUTATO 1

in seguito alla Disposizione del Giudice Esecutore del 16/01/2019
**la procedura n. 776/2014 (alla quale è stata riunita la n. 545/2018) è stata
riunita alla procedura
n. 702/2014**

e

in seguito alla Disposizione del Giudice Esecutore del 27/02/2020
la procedura n. 470/2019 è stata riunita alla procedura n. 702/2014

promosse da

BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

contro

ESECUTATO 2

Esperto stimatore nominato
ing. Maria Possamai – via S. Andrea 9 – 31100 Treviso

35/73



Sommario – Lotto 2C

2. VERIFICHE DOCUMENTALI	37
2.1 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	37
2.1.1 – TRASCRIZIONI A FAVORE	37
2.1.2 – TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE	37
2.1.3 – ISCRIZIONI IPOTECARIE	38
2.2 – VERIFICHE CATASTALI	39
2.3 – VERIFICHE ATTI D'ACQUISTO	40
3. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	41
3.1 – SOPRALLUOGO E VISITE ALL'IMMOBILE	41
3.2 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	41
3.2.1 – IL CONTESTO	41
3.2.2 – ACCESSIBILITA'	41
3.2.3 – DESCRIZIONE	41
3.2.4 – CONFINI CATASTALI	42
4. CONFORMITA' DEI DATI	42
5. CONFORMITA' DATI CATASTALI	42
6. DESTINAZIONE URBANISTICA	43
7. FORMAZIONE LOTTI	43
8. STATO DI OCCUPAZIONE	43
9. VINCOLI O SERVITU'	44
10. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE	44



2. VERIFICHE DOCUMENTALI

2.1- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

La sottoscritta ha provveduto ad una ispezione ipotecaria di aggiornamento sino alla data del 28/09/2020 che si allega (*sub. 2*) dalla quale risulta che:

- per i terreni in Comune di Monastier di Treviso censiti al foglio 16, mappali nn. 207, 209, 210, 212, 351, 353, 355 di proprietà dell'**ESECUTATO 1**, successivamente al certificato notarile predisposto in data 11/03/2015 dal Notaio Rosario Franco di Sesto San Giovanni (MI) è stata presentata la seguente formalità:
 - trascrizione in data 09/06/2016 ai nn. 12740/18632 relativa al Sequestro conservativo degli immobili in virtù del Decreto di Sequestro emesso dal Tribunale di Venezia in data 10/05/2016 rep. n. 4385 gravante sugli immobili sopradescritti, oltre ad altri;

Si precisa che il suddetto certificato notarile non riporta correttamente quanto riportato negli atti di compravendita e non riporta gli atti di alienazione di parte dei terreni successivi all'acquisto della proprietà da parte dell'**ESECUTATO 1**. Per ripristinare la continuità storica non riportata nel suddetto certificato notarile, il sottoscritto perito riporta di seguito la descrizione completa di tutti gli atti che hanno interessato la proprietà.

2.1.1 - TRASCRIZIONI A FAVORE

- Trascrizione in data 21 giugno 2000 ai n.ri 16652/23787 dell'**atto di compravendita** del 2 giugno 2000 a rogito notaio Francesco Giopato di Treviso rep. N. 58002, **con il quale l'ESECUTATO 1** acquistava dal [REDACTED] [REDACTED] a quota di 1/2 in piena proprietà dei terreni in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto Terreni Fg. 16, particella 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212;
- Trascrizione in data 11 maggio 2005 ai n.ri 12409/19106 dell'**atto di compravendita** del 19 aprile 2005 a rogito del notaio Francesco Giopato di Treviso rep. N. 68829/36858, con il quale **l'ESECUTATO 1** acquistava dalla società CO.VE.GE.I.M. S.R.L. la restante quota di 1/2 in piena proprietà dei terreni in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto Terreni Fg. 16, particella 206, 207, 303 (ex 208/a), 304 (ex 208/b), 209, 210, 301 (ex 211/a), 302 (ex 211/b), 212;

2.1.2- TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE

- Decreto di esproprio a favore della Provincia di Treviso in data 27/12/2005 a rogito del Dirigente dell'Ufficio Espropri della Provincia di Treviso rep. n. 92 con il quale la Provincia di Treviso espropria all'Esecutato 1 i terreni censiti al foglio 16 mapp. 302 e 304.

37/73



- Trascrizione in data 4 gennaio 2011 ai n.ri 145/219 della Cessione di diritti a titolo oneroso a rogito del notaio Paolo Talice di Treviso in data 29/12/2010 rep. N. 75443 con il quale l'**ESECUTATO 1** cedeva al Comune di Monastier di Treviso la proprietà dei terreni censiti al foglio 16 mapp. nn. 350 (ex 206/a) 352 (ex 301/a), 354 (ex 303/a)
- Trascrizione del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 13 ottobre 2011 ai nn. 22367/34696 in forza di verbale di pignoramento dell'ufficiale giudiziario di Treviso in data 11 agosto 2011 n. 3797 di repertorio a favore di SEMINI ANTONIO nato a Treviso il 13 giugno 1942, c.f. SMN NTN 42H13 L407B contro **ESECUTATO 1** gravante sugli immobili Comune di Monastier Catasto Terreni Fg. 16, particelle 207, 209, 210, 212, 351, 353, 355, oltre ad altri, per il diritto di piena proprietà;
- Trascrizione del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 5 dicembre 2014 ai nn. 25509/34171 in forza di verbale di pignoramento dell'ufficiale giudiziario di Treviso in data 14 ottobre 2014 n. 8592 di repertorio a favore di UNICREDIT SPA con sede a Roma cod. fisc. 00348170101 contro **ESECUTATO 1** gravante sugli immobili Comune di Monastier di Treviso Catasto Terreni Fg. 16, particelle 207, 209, 210, 212, 351, 353, 355, oltre ad altri, per il diritto di piena proprietà;
- Trascrizione del **SEQUESTRO CONSERVATIVO** presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 9 giugno 2016 ai nn. 12740/18632 in forza del decreto di sequestro del Tribunale di Venezia in data 10/05/2016 rep. n. 4385 per la somma di € 6.000.000,00 a favore di [REDACTED] liquidazione con sede a [REDACTED] contro **ESECUTATO 1** gravante sugli immobili in Comune di Monastier di Treviso Catasto Terreni Fg. 16, particelle 207, 209, 210, 212, 351, 353, 355, oltre ad altri, per il diritto di piena proprietà;

2.1.3 - ISCRIZIONI IPOTECARIE

- Iscrizione in data 01 febbraio 2011 ai n.ri 684/3642 presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso relativa all'**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **Decreto Ingjuntivo del Tribunale di Pordenone** in data 20 gennaio 2011 n. 119/2011 di repertorio per la somma di € 800.000,00 a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA SPA con sede a PORDENONE a carico dell'**ESECUTATO 1** gravante sugli immobili in Comune di Monastier di Treviso Catasto Terreni Fg. 16, particelle 207, 209, 210, 212, 351, 353, 355 **per il diritto di piena proprietà** oltre ad altri.

38/73



- Iscrizione in data 20 dicembre 2011 ai n.ri 43133/8726 presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso relativa **all'IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Udine** in data 6 dicembre 2011 n. 2730 di repertorio per la somma di € 350.000,00 a favore di HYPO ALPE ADRIA BANK SPA con sede a Udine a carico dell'**ESECUTATO 1** gravante sugli immobili in Comune di Monastier Catasto Terreni Fg. 16, particelle 207, 209, 210, 212, 351, 353, 355 **per il diritto di piena proprietà** oltre ad altri.
- Iscrizione in data 30 ottobre 2014 ai n.ri 29153/4450 presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso relativa **all'IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso** in data 24 ottobre 2014 n. 5151/2014 di repertorio per la somma di € 3.500.000,00 a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede a Monastier (TV) a carico dell'**ESECUTATO 1**, gravante sugli immobili in Comune di Monastier Catasto Terreni Fg. 16, particelle 207, 209, 210, 212, 351 **per il diritto di piena proprietà** oltre ad altri
- Iscrizione in data 30 ottobre 2014 ai n.ri 29153/4451 presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso relativa **all'IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso** in data 24 ottobre 2014 n. 5151/2014 di repertorio per la somma di € 15.000,00 a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede a Monastier (TV) a carico dell'**ESECUTATO 1** gravante sugli immobili in Comune di Monastier Catasto Terreni Fg. 16, particelle 207, 209, 210, 212, 351, 353, 355 **per il diritto di piena proprietà** oltre ad altri

2.2 - VERIFICHE CATASTALI

Si allegano la mappa catastale e le visure catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio (*sub. 3*)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Si tratta di un compendio immobiliare composto da terreni individuati da 7 particelle catastali contigui tra loro a destinazione seminativo ubicati in Comune di Monastier di Treviso, località San Pietro Novello.

Il compendio è così catastalmente individuato:

- ESECUTATO 1

CATASTO TERRENI - COMUNE DI MONASTIER DI TREVISO

39/73



foglio 16,

particella	qualità	classe	superficie	Reddito domenicale	Reddito agrario
Mapp. n. 207	seminativo	cl. 2	Ha. 0.26.19	euro 16,13	euro 12,17
Mapp. n. 209	Porz. AA seminativo	cl. 2	Ha. 0.26.00	euro 16,02	euro 12,09
Mapp. n. 209	Porz. AB semin. Arbor.	cl. 3	Ha. 0.03.68	euro 1,89	euro 1,24
Mapp. n. 210	semin. arbor.	cl. 3	Ha. 0.00.03	euro 0,02	euro 0,01
Mapp. n. 212	semin. arbor.	cl. 3	Ha. 0.00.80	euro 0,41	euro 0,27
Mapp. n. 351	semin. arbor.	cl. 2	Ha. 0.12.56	euro 9,35	euro 5,84
Mapp. n. 353	semin. arbor.	cl. 2	Ha. 0.00.44	euro 0,33	euro 0,20
Mapp. n. 355	semin. arbor.	cl. 2	Ha. 0.07.71	euro 5,74	euro 3,58

Le particelle sopraindicate risultano attualmente catastalmente intestate all'ESECUTATO 1 per la piena proprietà.

2.3 - VERIFICHE ATTI D'ACQUISTO

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio provinciale di Treviso – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare si è riscontrato che gli immobili come sopra descritti, con gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento, sono intestati alla Ditta:

- **ESECUTATO 1**, proprietario per l'intero dei beni in oggetto siti in Comune di Monastier e censiti come sopra specificato

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano pervenute all'ESECUTATO 1 in virtù dei seguenti atti: (sub 4)

- Con **atto di compravendita** a rogito notaio Francesco Giopato di Treviso in data 2 giugno 2000 rep. N. 58002 trascritto a Treviso in data 21 giugno 2000 ai n.ri 23787/16652, **l'ESECUTATO 1** acquistava dal [REDACTED] la quota di ½ in piena proprietà dei terreni in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto Terreni Fg. 16, particella 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212;
- Trascrizione Con **atto di compravendita** a rogito del notaio Francesco Giopato di Treviso in data 19 aprile 2005 rep. N. 68829/36858 trascritto a Treviso in data 11 maggio 2005 ai n.ri 19106/12409 il quale **l'ESECUTATO 1** acquistava dalla società [REDACTED] la restante quota di ½ in piena proprietà dei terreni in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto

40/73



Terreni Fg. 16, particella 206, 207, 303 (ex 208/a), 304 (ex 208/b), 209, 210, 301 (ex 211/a), 302 (ex 211/b), 212;

L'attuale consistenza del compendio deriva dalle sotto riportate cessioni di parte dei terreni sopra indicati

- Decreto di esproprio a favore della Provincia di Treviso in data 27/12/2005 a rogito del Dirigente dell'Ufficio Espropri della Provincia di Treviso rep. n. 92 con il quale la Provincia di Treviso espropria all'Esecutato 1 i terreni censiti al foglio 16 mapp. 302 e 304.
- Cessione di diritti a titolo oneroso a rogito del notaio Paolo Talice di Treviso in data 29/12/2010 rep. N. 75443 trascritto a Treviso in data 4 gennaio 2011 ai n.ri 219/145 con il quale **l'ESECUTATO 1** cedeva al Comune di Monastier di Treviso la proprietà dei terreni censiti al foglio 16 mapp. nn. 350 (ex 206/a) 352 (ex 301/a), 354 (ex 303/a)

3. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

3.1 - SOPRALLUOGO E VISITA ALL' IMMOBILE

La sottoscritta, previo accordo con il dott. Fabio Menoncello in rappresentanza di ASTE 33 srl custode del bene pignorato in sostituzione degli esecutati, si è recata il giorno **05 dicembre 2019** alle ore 9,00 presso gli immobili per effettuare il sopralluogo. Si allega il Verbale di sopralluogo n. 2 (sub 5).

3.2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

3.2.1 – IL CONTESTO

Gli immobili di cui trattasi sono siti in Comune di Monastier di Treviso, in prossimità del centro urbano della frazione di San Pietro Novello.

3.2.2 – ACCESSIBILITA'

L'accessibilità al fondo agricolo pignorato individuato dal LOTTO 2C avviene direttamente dalla viabilità provinciale (SP 64) denominata via Barbarana nel lato Ovest del mapp. 351 attraverso un ampio accesso carraio dotato di cancello metallico scorrevole .

3.2.3 – DESCRIZIONE

Si tratta di un compendio immobiliare costituito da un appezzamento di terreno agricolo, suddiviso in n. 7 particelle contigue tra loro formanti un unico lotto.

41/73



Nel complesso i fondi agricoli sviluppano una superficie catastale di mq. 7.741. In questa superficie risultano comprese le tare costituite dalle capezzagne e dalle scoline. Il compendio immobiliare non risulta recintato ed è accessibile tramite un accesso carraio dotato di cancello metallico scorrevole che si apre sulla viabilità pubblica di via Barbarana.

I confini risultano ben identificati da fossati e scoline e capezzagne. Morfologicamente il terreno è completamente pianeggiante ed ha forma regolare. Non sono state eseguite operazioni di rilievo o carotaggi del suolo. Non risultano servitù di elettrodotti e/o di altra natura (gas, enel) apparenti. Viene allegata alla presente perizia di stima documentazione fotografica (*sub 5*).

3.2.4 – CONFINI CATASTALI

Il compendio immobiliare confina:

- a Nord con i mappali nn. 181 e 382 dei quali l'Esecutato 1 è proprietario per la quota di 1/2; il mapp. 382 costituisce il lotto 2B della presente procedura esecutiva;
- ad Est con il mappali n. 283
- a Sud con i mappali nn. 293, 285, 305;
- a Ovest con la strada pubblica via Barbarana e con i mappali nn. 350, 352, di proprietà del Comune di Monastier di Treviso.

4. CONFORMITA' DEI DATI

Si è verificato se esista precisa identità tra i dati descrittivi e identificativi del bene e quelli riportati nell'atto di pignoramento, riscontrandone la corrispondenza.

5. CONFORMITA' DATI CATASTALI

I dati catastali corrispondono allo stato attuale delle qualità dei terreni e agli identificativi riportati negli atti di pignoramento. L'unica imprecisione è costituita dall'intestazione della Ditta in quanto la visura catastale riporta che la proprietà è per 1/2 dell'ESECUTATO 1 in regime di separazione dei beni e per 1/2 è dell'ESECUTATO 1 senza ulteriori specificazioni.



6. DESTINAZIONE URBANISTICA

I beni pignorati, secondo gli strumenti urbanistici del Comune di Monastier di Treviso, ricadono:

- per il PAT in zona di ATO A.2, Ambito di San Pietro Novello
- per il PI all'interno della "Z.T.O. E: territorio agricolo" normato dall'art. 55 delle N.T.O., parte in "Area di connessione naturalistica – fascia tampone", parte in "Fascia di rispetto viabilità", parte in "Zona di tutela dei corsi d'acqua (art. 41 L.R. 11/2004)", parte in area sottoposta a "Vincolo paesaggistico – corsi d'acqua", in prossimità di "Percorsi ciclopedonale e ambientali".

Per il compendio immobiliare pignorato è stato rilasciato dal Comune di Monastier di Treviso il **Certificato di Destinazione Urbanistica** prot. N. 6509 del 29 giugno 2020 che si allega (sub. 7). Si rimanda al C.D.U. per la classifica puntuale dei singoli mappali.

7. FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili oggetto di stima sono riconducibili ad un appezzamento agricolo costituito da 7 particelle catastali, contigue tra loro, a destinazione seminativo. A parere della scrivente costituiscono un unico lotto non ritenendo conveniente la loro vendita frazionata.

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'Agenzia delle Entrate di Treviso ha trasmesso un Contratto di Affitto di Fondo Rustico, Atto n. 2453 del 22 febbraio 2012, attualmente in essere e stipulato in data 30/01/2012, precedentemente al pignoramento, con il quale venivano affittati i mappali Comune di Monastier di Treviso Catasto Terreni Fg. 16, particelle 207, 209, 210, 212, 351, 353, 355 – oltre ad altre – della durata dal 11/11/2011 e con scadenza il 10/11/2021 con indicazione di un canone mensile, per l'intero fondo rustico di proprietà dell'Esecutato 1 pari a euro 1.735,00 per complessivi euro 17.350,00 relativi a 10 annate agrarie. (*sub 6*)

43/73



9. VINCOLI O SERVITU'

Sui mappali nn. 351 e 207 esiste di fatto una servitù di passaggio attraverso una capezzagna situata nel lato Nord dei suddetti mappali per accedere al mappale n. 382 (LOTTO 2B) del quale l'Esecutato 1 è proprietario.

I 3 mappali citati sono compresi nel contratto d'affitto di fondo rustico riportato al precedente art. 10.

In mancanza di questo accesso il terreno del mapp. 382 (LOTTO 2B) risulterebbe intercluso alla pubblica via.

Si rende quindi necessario che nel LOTTO 2C sia costituita una servitù di passaggio per permettere, come avviene ora, l'accesso al mapp. 382 attraverso i mappali n. 351 e 207.

Per la costituzione della suddetta servitù si stima un costo di € 1.500,00.

10. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Sulla base di quanto sopra esposto, si propone:

- esaminato lo stato di fatto del bene immobile da stimare, la sua giacitura, le colture e gli accessi;
- considerato che per i fondi agricoli, nonostante il periodo di crisi del mercato immobiliare residenziale/produttivo, il mantenimento del valore di mercato;

il **sottoscritto perito**,

sulla scorta degli atti e dei documenti consultati, dei sopralluoghi, delle indagini svolte per beni simili nonché della propria esperienza e conoscenza professionale, sulla base di quanto sopra e considerata come fattore di pregio il comodo accesso ai terreni, viene attribuita la seguente valutazione:

Lotto unico

Comune di Monastier di Treviso foglio 16 particella	qualità	classe	superficie	Reddito domenicale	Reddito agrario
Mapp. n. 207	seminativo	cl. 2	Ha. 0.26.19	euro 16,13	euro 12,17
Mapp. n. 209	Porz. AA seminativo	cl. 2	Ha. 0.26.00	euro 16,02	euro 12,09
Mapp. n. 209	Porz. AB semin. Arbor.	cl. 3	Ha. 0.03.68	euro 1,89	euro 1,24
Mapp. n. 210	semin. arbor.	cl. 3	Ha. 0.00.03	euro 0,02	euro 0,01
Mapp. n. 212	semin. arbor.	cl. 3	Ha. 0.00.80	euro 0,41	euro 0,27
Mapp. n. 351	semin. arbor.	cl. 2	Ha. 0.12.56	euro 9,35	euro 5,84
Mapp. n. 353	semin. arbor.	cl. 2	Ha. 0.00.44	euro 0,33	euro 0,20
Mapp. n. 355	semin. arbor.	cl. 2	Ha. 0.07.71	euro 5,74	euro 3,58

44/73



Superficie complessiva Ha 0.77.41

Tutti gli immobili sono riconducibili a colture di tipo seminativo:
mq. 7.741 x €/mq.10,00 = **€ 77.410,00**

Portando in detrazione i costi di:

- € 1.500,00 per la costituzione della servitù di passaggio

il sottoscritto perito stima in € 75.910,00 il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia e, considerato che trattasi di immobile soggetto a vendita forzata, il prezzo a base d'asta in € 60.700,00 (euro sessantamilasettecento/00).

Treviso li 04/11/2020

ingegnere MARIA POSSAMAI, esperto stimatore

45/73



LOTTO N° 3

Esecuzione immobiliare n. 702/2014

Giudice Esecutore: Dott.ssa FRANCESCA VORTALI

promossa da

UNICREDIT S.P.A. per essa il suo mandatario generale UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. ora **FINO 2 SECURITISATION SRL**

contro

ESECUTATO 1

in seguito alla Disposizione del Giudice Esecutore del 16/01/2019
**la procedura n. 776/2014 (alla quale è stata riunita la n. 545/2018) è stata
riunita alla procedura
n. 702/2014**

e

in seguito alla Disposizione del Giudice Esecutore del 27/02/2020
la procedura n. 470/2019 è stata riunita alla procedura n. 702/2014

promosse da

BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

contro

ESECUTATO 2

Esperto stimatore nominato

ing. Maria Possamai – via S. Andrea 9 – 31100 Treviso

46/73



Sommario – Lotto 3

2. VERIFICHE DOCUMENTALI	48
2.1 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	48
2.1.1 – TRASCRIZIONI A FAVORE	48
2.1.2 – TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE	48
2.1.3 – ISCRIZIONI IPOTECARIE	49
2.2 – VERIFICHE CATASTALI	50
2.3 – VERIFICHE ATTI D'ACQUISTO	50
3. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	51
3.1 – SOPRALLUOGO E VISITE ALL'IMMOBILE	51
3.2 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	51
3.2.1 – IL CONTESTO	51
3.2.2 – ACCESSIBILITA'	51
3.2.3 – DESCRIZIONE	51
3.2.4 – CONFINI	53
4. CONFORMITA' DEI DATI	53
5. CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI	54
6. UTILIZZAZIONE PREVISTA	54
7. ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. 380/2001 (GIA' ART. 17 L. 47/85)	54
8. ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 173 BIS PUNTO 7)	55
9. FORMAZIONE LOTTI	55
10. STATO DI OCCUPAZIONE	55
11. VINCOLI O SERVITU'	55
12. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE	55



2. VERIFICHE DOCUMENTALI

2.1- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

La sottoscritta ha provveduto ad una ispezione ipotecaria di aggiornamento sino alla data del 28/09/2020 che si allega (*sub 2*) dalla quale risulta che:

- per i terreni in Comune di Monastier di Treviso censiti al foglio 16, mappali nn. 10, 13 di proprietà dell'**ESECUTATO 1**, successivamente al certificato notarile predisposto in data 11/03/2015 dal Notaio Rosario Franco di Sesto San Giovanni (MI) è stata presentata la seguente formalità:
 - trascrizione in data 09/06/2016 ai nn. 12740/18632 relativa al Sequestro conservativo degli immobili in virtù del Decreto di Sequestro emesso dal Tribunale di Venezia in data 10/05/2016 rep. n. 4385 gravante sugli immobili sopradescritti, oltre ad altri.

Gli identificativi degli immobili pignorati sono stati variati per effetto delle variazioni catastali in seguito riportate.

2.1.1 - TRASCRIZIONI A FAVORE

- Trascrizione in data 21 giugno 2000 ai n.ri 16652/23787 dell'**atto di compravendita** del 2 giugno 2000 a rogito notaio Francesco Giopato di Treviso rep. N. 58002, **con il quale l'ESECUTATO 1** acquistava dal sig. [REDACTED] a piena proprietà dell'unità immobiliare Comune di Monastier di Treviso Catasto Terreni Fg. 16, particella 10 – fabbricato rurale - e particella 13, oltre al altri;

Nota: Con tipo mappale prot. n. TV0153264 del 20/12/2019 le particelle nn. 10 e 13 sono state riunificate nel mapp. n. 395 – Ente Urbano; al Catasto Fabbricati gli immobili sono ora così individuati:

*- CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MONASTIER DI TREVISO
Sezione B, foglio 6:*

- particella 395, via Barbaranella n. 24 – piano T-1, - Cat. A/4, cl. 1 - vani 5,5, superficie catastale mq. 97, Rendita Catastale euro 173,27;

2.1.2- TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE

- Trascrizione del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 13 ottobre 2011 ai nn. 22367/34696 in forza di verbale di pignoramento dell'ufficiale giudiziario di Treviso in data 11 agosto 2011 n. 3797 di repertorio a favore di [REDACTED] contro **ESECUTATO 1** gravante sugli immobili Comune di Monastier di Treviso Catasto Terreni Fg. 16, particella 10 – fabbricato rurale - e particella 13 per il diritto di piena proprietà, oltre ad altri;

48/73



- Trascrizione del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 5 dicembre 2014 ai nn. 25509/34171 in forza di verbale di pignoramento dell'ufficiale giudiziario di Treviso in data 14 ottobre 2014 n. 8592 di repertorio a favore di UNICREDIT SPA con sede a Roma cod. fisc. 00348170101 contro **ESECUTATO 1** gravante sugli immobili Comune di Monastier di Treviso Catasto Terreni Fg. 16, particella 10 – fabbricato rurale - e particella 13 per il diritto di piena proprietà, oltre ad altri;
- Trascrizione del **SEQUESTRO CONSERVATIVO** presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 9 giugno 2016 ai nn. 12740/18632 in forza del decreto di sequestro del Tribunale di Venezia in data 10/05/2016 rep. n. 4385 per la somma di € 6.000.000,00 a favore di [REDACTED] contro **ESECUTATO 1** gravante sull'immobile in Comune di Monastier di Treviso Catasto Terreni Fg. 16, particella 10 – fabbricato rurale - e particella 13 per il diritto di piena proprietà, oltre ad altri;

2.1.3 - ISCRIZIONI IPOTECARIE

- Iscrizione in data 01 febbraio 2011 ai n.ri 684/3642 presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso relativa **all'IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Pordenone** in data 20 gennaio 2011 n. 119/2011 di repertorio per la somma di € 800.000,00 a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA SPA con sede a PORDENONE a carico dell'**ESECUTATO 1** gravante sugli immobili Comune di Monastier di Treviso Catasto Terreni Fg. 16, particella 10 – fabbricato rurale - e particella 13 per il diritto di piena proprietà, oltre ad altri;
- Iscrizione in data 20 dicembre 2011 ai n.ri 8726/43133 presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso relativa **all'IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Udine** in data 6 dicembre 2011 n. 2730 di repertorio per la somma di € 350.000,00 a favore di HYPO ALPE ADRIA BANK SPA con sede a Udine a carico dell'**ESECUTATO 1** gravante sugli immobili Comune di Monastier di Treviso Catasto Terreni Fg. 16, particella 10 – fabbricato rurale - e particella 13 per il diritto di piena proprietà, oltre ad altri;
- Iscrizione in data 30 ottobre 2014 ai n.ri 4450/29153 presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso relativa **all'IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso** in data 24 ottobre 2014 n. 5151/2014 di repertorio per la somma di € 3.500.000,00 a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede a Monastier di Treviso a carico dell'**ESECUTATO 1** gravante sugli immobili Comune di Monastier di Treviso Catasto Terreni Fg. 16, particella 10 –

49/73



fabbricato rurale - e particella 13 **per il diritto di piena proprietà**, oltre ad altri;

- Iscrizione in data 30 ottobre 2014 ai n.ri 29153/4451 presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso relativa **all'IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso** in data 24 ottobre 2014 n. 5151/2014 di repertorio per la somma di € 15.000,00 a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede a Monastier (TV) a carico dell'**ESECUTATO 1** gravante sugli immobili in Comune di Monastier Catasto Terreni Fg. 16, particella 10 – fabbricato rurale - e particella 13 **per il diritto di piena proprietà**, oltre ad altri;

2.2 - VERIFICHE CATASTALI

Si allegano la mappa catastale, le visure catastali e le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio (*sub. 3*)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI LOTTO 3

Si tratta di un fabbricato ad uso abitazione di tipo popolare con area cortilizia, ubicato in Comune di Monastier, località San Pietro Novello, via Barbaranella n. 24

Il compendio è così catastalmente individuato:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MONASTIER DI TREVISO

Sezione B, foglio 6:

- **particella 395**, via Barbaranella n. 24 – piano T-1, - Cat. A/4, cl. 1 - vani 5,5, superficie catastale mq. 97, Rendita Catastale euro 173,27;

L'unità immobiliare censita alla Sez. B, Fg. 6, m.n. 395 risulta catastalmente intestata a:

- **ESECUTATO 1**, per il diritto di PIENA PROPRIETA' (1/1)

2.3 - VERIFICHE ATTI D'ACQUISTO

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio provinciale di Treviso – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare si è riscontrato che gli immobili come sopra descritti, con gli identificativi catastali variati, come riportato al precedente art. 2.1.1, rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento, sono intestati a:

- **ESECUTATO 1**, proprietario per l'intero

50/73



Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano pervenute all'ESECUTATO 1 in virtù del seguente atto: (sub 4)

- Con atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Giopato di Treviso in data 2 giugno 2000 rep. n. 58002, registrato e trascritto a Treviso il 21 giugno 2000 ai n.ri 16652/23787 l'ESECUTATO 1 acquistava dal sig. Dal Ben Gabriele la piena proprietà delle unità immobiliari Comune di Monastier di Treviso Catasto Terreni Fg. 16, particella 10 – fabbricato rurale - particella 13.

3. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

3.1 - SOPRALLUOGO E VISITA ALL' IMMOBILE

La sottoscritta, previo accordo con il dott. Fabio Menoncello in rappresentanza di ASTE 33 SRL custode del bene pignorato in sostituzione degli esecutati, si è recata il giorno **05 dicembre 2019** alle ore 9,30 presso gli immobili per effettuare il sopralluogo. Si allega il Verbale di sopralluogo n. 1. Successivamente, in data 05 dicembre 2019 si procedeva ad un nuovo sopralluogo. (sub 5)

3.2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

3.2.1 – IL CONTESTO

Il compendio immobiliare di cui trattasi è sito in Comune di Monastier di Treviso, in prossimità del centro urbano della frazione di San Pietro Novello. Il contesto è prevalentemente agricolo, con presenza di edificazione sparsa.

3.2.2 – ACCESSIBILITA'

L'accessibilità avviene direttamente dalla viabilità provinciale (SP 60 - via Barbaranella) dalla quale tramite un accesso carraio si accede direttamente ai beni pignorati. Dista circa 3 Km dal centro del Capoluogo di Monastier di Treviso.

3.2.3 – DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è composto da una abitazione isolata, di tipo popolare con annesso un piccolo fienile, e da un'area cortilizia.

Il fabbricato risulta costruito anteriormente al **1967**, il **fronte principale** del fabbricato è rivolto **verso sud**, mentre il **fronte nord**, prossimo al confine con la strada provinciale, rappresenta il **retro**.

Tipologicamente è riconducibile alla casa rurale, modesta ed economica, con annesso il fienile al piano primo.

51/73



L'abitazione si sviluppa su **due piani fuori terra**, ha pianta rettangolare, tetto a due falde con copertura in coppi.

La zona giorno si sviluppa al piano terra e la zona notte al primo piano, le due zone sono collegate da una stretta scala in legno illuminata da una finestra al piano primo.

Nell'abitazione si entra attraverso una porta a vetri, a sud, che immette direttamente nel locale pranzo nel quale, a nord, è stato ricavato un angolo cucina planimetricamente sporgente rispetto al sedime della casa e illuminato da una finestra.

Il locale pranzo, di altezza $H=2,45$ ml, risulta pavimentato in piastrelle, anche le pareti dell'angolo cucina risultano rivestite tutta altezza in piastrelle.

A sinistra dell'ingresso, rialzata di un gradino, si trova una porta che immette direttamente alla ripida e stretta scala in legno che conduce al primo piano. Dal pranzo, sempre a sinistra, si accede all'altra stanza (soggiorno) al piano terra, locale illuminato da due finestre e pavimentato in piastrelle. Dal pranzo, a destra, si accede ad un disimpegno collegato al bagno.

Nel locale destinato a **bagno**, dotato di finestra, risultano presenti un water un **lavello e una doccia**. Il bagno risulta pavimentato e rivestito per tutta altezza in piastrelle. Anche il disimpegno risulta pavimentato in piastrelle.

L'accesso al fienile, realizzato al piano primo in corrispondenza dei sottostanti bagno e disimpegno, avviene solo dall'esterno tramite un'ampia apertura utilizzando una scala metallica.

I locali al piano terra sono intonacati internamente ed hanno un controsoffitto in faesite.

Le finestre hanno serramenti in legno con vetro semplice.

Il reparto notte al primo piano è composto da due camere simmetriche rispetto alla scala, ciascuna camera è illuminata da una finestra a nord e da una a sud.

Le pareti della scala e di una camera risultano non intonacate. I pavimenti sono in tavole di legno, serramenti in legno con vetro semplice.

La copertura del reparto notte è in legno con struttura a vista, travi e tavolato. L'altezza media delle camere è pari a $H= 2,57$ ml.

La struttura portante del fabbricato è in muratura, non intonacata esternamente. Tutte le **aperture esterne** sono oscurate con **scuri in legno** in pessimo stato di manutenzione. In pessimo stato si trovano anche gli infissi

L'impianto elettrico è fuori traccia, non esiste impianto di riscaldamento.

Attualmente l'abitazione risulta disabitata, il piano terra e il fienile vengono utilizzati come deposito. Il piano primo risulta totalmente inutilizzato.

Il fabbricato si presenta in pessime condizioni in tutte le sue componenti.

52/73



L'area esterna, di proprietà esclusiva, si sviluppa per la maggior parte **davanti al fronte principale dell'abitazione, verso sud**. Una piccola porzione di area scoperta si sviluppa attorno al fabbricato a nord e a est. A Ovest il muro esterno dell'abitazione coincide con il confine dell'area di proprietà.

E' stata realizzata una recinzione con rete metallica lungo i confini est, sud e ovest.

Si accede all'area da un cancello metallico in corrispondenza dell'accesso carraio, arretrato rispetto al confine con la S.P. 60. Risulta non recintata la porzione di area scoperta a nord dell'abitazione verso la S.P.60, in sede di sopralluogo si è rilevato che il confine con la strada provinciale è delimitato da recinzione costituita da rete di cantiere.

Al momento del sopralluogo l'area scoperta risultava in parte incolta, in parte utilizzata come orto. Risulta presente lungo il confine ovest, a ridosso dell'abitazione una tettoia metallica non autorizzata adibita a ricovero animali da cortile. Nell'area è presente un pozzo.

Viene allegata alla presente perizia di stima documentazione fotografica (*sub 5*).

3.2.4 – CONFINI CATASTALI

L'area relativa al compendio immobiliare pignorata confina a Nord con Strada pubblica (S.P.60 via Barbaranella), ad Est con il mappale 12, a Sud con il mappale 17 ed a Ovest con i mappali 9, 320.

4. CONFORMITA' DEI DATI

Si è verificato se esista precisa identità tra i dati descrittivi e identificativi del bene e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Il compendio immobiliare in oggetto negli atti di pignoramento risultava conforme alla sua identificazione catastale al momento del pignoramento stesso. Il compendio immobiliare risultava censito al Catasto Terreni del Comune di Monastier di Treviso Fg. 16 mapp. 10 – fabbricato rurale e mapp. 13 terreno agricolo. In seguito al provvedimento del 19 giugno 2019 del Giudice dell'Esecuzione che autorizzava e disponeva l'accatastamento al catasto fabbricati la sottoscritta ha proceduto alla nuova identificazione del compendio pignorato così come sopra riportata, con tipo mappale prot. n. 2019/153264 del 20/12/2019 e dichiarazione di fabbricato urbano prot. n. TV0003837 del 15/01/2020

Per quanto sopra, i beni sono da ritenersi univocamente determinati.

53/73



5. CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI

In seguito al provvedimento del 19 giugno 2019 del Giudice dell'Esecuzione che autorizzava e disponeva l'accatastamento all'urbano del fabbricato insistente sul mapp. n. 10, si è provveduto, con tipo mappale prot. n. TV0153264 del 20/12/2019 a riunificare le particelle nn. 10 e 13 nell'attuale mapp. n. 395 – Ente Urbano della superficie di mq. 370 e alla costituzione della nuova unità immobiliare al Catasto Fabbricati che risulta così individuata:

- CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MONASTIER DI TREVISO

Sezione B, foglio 6:

- particella 395, via Barbaranella n. 24 – piano T-1, - Cat. A/4, cl. 1 - vani 5,5, superficie catastale mq. 97, Rendita Catastale euro 173,27;

La planimetria catastale agli atti è conforme allo stato attuale del fabbricato.

6. UTILIZZAZIONE PREVISTA

I beni pignorati, secondo gli strumenti urbanistici del Comune di Monastier di Treviso, ricadono:

- per il PAT

- nella carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale: Viabilità principale art. 26
- nella carta della Trasformabilità: in zona di ATO A.2, Ambito di San Pietro Novello ”

- per il PI all'interno della “Z.T.O. E: territorio agricolo” normato dall'art. 55 delle N.T.O., in “Fascia di rispetto viabilità” normata dall'art. 19 delle N.T.O..

Per il compendio immobiliare pignorato è stato rilasciato dal Comune di Monastier di Treviso il **Certificato di Destinazione Urbanistica** prot. N. 6509 del 29 giugno 2020 che si allega (sub. 6). Si rimanda al C.D.U. per la classifica puntuale dei singoli mappali.

7. ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. 380/2001 (GIA' ART. 17 L. 47/85)

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monastier di Treviso, è stata reperita la seguente pratica edilizia: (sub 6)

54/73



- Autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria di restauro e risanamento conservativo n. 065/90 del 25/07/90; non sono stati trasmessi elaborati grafici ma solo documentazione fotografica degli esterni dell'edificio.

8. ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 173 BIS PUNTO 7)

Il fabbricato è stato edificato prima del 1967 senza alcuna autorizzazione edilizia, non richiesta all'epoca per costruzione in zona agricola. Lo stato di fatto del fabbricato è quello riportato nei documenti trasmessi dal Comune di Monastier di Treviso. In sede di sopralluogo si è rilevata la presenza di una tettoia metallica per ricovero animali da cortile non autorizzata e non sanabile che dovrà essere rimossa. Si stima in € 500,00 il costo per la rimozione della suddetta tettoia.

9. FORMAZIONE LOTTI

L'immobile oggetto di stima non è divisibile e pertanto costituisce un unico lotto.

L'immobile oggetto di stima è pignorato per l'intero.

10. STATO DI OCCUPAZIONE

L'Agenzia delle Entrate di Treviso non ha trasmesso nessun contratto d'affitto/locazione.

In sede di sopralluogo del 22 febbraio 2019 si è verificato che l'edificio risultava libero da persone e utilizzato parzialmente come deposito.

11. VINCOLI O SERVITU'

Non risultano vincoli o servitù a carico degli immobili oggetto di perizia.

12. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Sulla base di quanto sopra esposto:

55/73



- esaminato lo stato di fatto del compendio immobiliare, la sua collocazione, la forma, la destinazione, la tipologia edilizia, il grado di finitura, la vetustà, lo stato di manutenzione e di conservazione;
- tenuto conto della destinazione urbanistica attribuita dai vigenti PAT, PI e delle relative N.T.A., N.T.O.;
- tenuto conto delle richieste di mercato specifiche per la zona in cui sorge e di recenti compravendite eseguite per immobili aventi simili caratteristiche, nonché dell'attuale particolare situazione di negatività del mercato immobiliare;

la sottoscritta, sulla scorta degli atti e dei documenti consultati, nonché della propria esperienza e conoscenza professionale, considerati i costi di costruzione e ricostruzione per fabbricati urbani aventi analoghe caratteristiche, interpellati vari operatori del settore e avuto informazioni circa il corrispettivo pattuito in transazioni aventi per oggetto il trasferimento di beni simili nelle vicinanze e/o in posizioni assimilabili, individua in €/mq. 500,00 il valore unitario dell'immobile oggetto di stima.

Sulla base di quanto sopra, viene attribuita la seguente valutazione:

- Piano terra abitazione ed accessori	mq. 50,65 x 1	= mq. 50,65
- Piano primo abitazione	mq. 33,70 x 1	= mq. 33,70
- Piano primo magazzino	mq. 13,06 x 0,50	= mq. 6,53
- Area scoperta	mq. 319 x 0,05	= <u>mq. 15,95</u>
- Superficie totale		mq. 106,83

Valore totale di stima dell'immobile: mq. 106,83 x €/mq. 500,00 = **€ 53.415,00**

Portando in detrazione i costi di:

- € 500,00 per la demolizione della tettoia

il sottoscritto esperto stimatore stima in **€ 52.915,00** il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia e il valore di vendita forzata in **€ 45.000,00 (euro quarantacinquemila/00)**.

Treviso li 04/11/2020

ingegnere MARIA POSSAMAI, esperto stimatore

56/73



LOTTO N° 4

Esecuzione immobiliare n. 702/2014

Giudice Esecutore: Dott.ssa FRANCESCA VORTALI

promossa da

UNICREDIT S.P.A. per essa il suo mandatario generale UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. ora **FINO 2 SECURITISATION SRL**

contro

ESECUTATO 1

in seguito alla Disposizione del Giudice Esecutore del 16/01/2019
**la procedura n. 776/2014 (alla quale è stata riunita la n. 545/2018) è stata
riunita alla procedura
n. 702/2014**

e

in seguito alla Disposizione del Giudice Esecutore del 27/02/2020
la procedura n. 470/2019 è stata riunita alla procedura n. 702/2014

promosse da

BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

contro

ESECUTATO 2

Esperto stimatore nominato

ing. Maria Possamai – via S. Andrea 9 – 31100 Treviso

57/73



Sommario – Lotto 4

2. VERIFICHE DOCUMENTALI	59
2.1 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	59
2.1.1 – TRASCRIZIONI A FAVORE	59
2.1.2 – TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE	60
2.1.3 – ISCRIZIONI IPOTECARIE	61
2.2 – VERIFICHE CATASTALI	62
2.3 – VERIFICHE ATTI D'ACQUISTO	63
3. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	63
3.1 – SOPRALLUOGO E VISITE ALL'IMMOBILE	63
3.2 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	64
3.2.1 – IL CONTESTO	64
3.2.2 – ACCESSIBILITA'	64
3.2.3 – DESCRIZIONE	64
3.2.4 – CONFINI CATASTALI	64
4. CONFORMITA' DEI DATI	65
5. CONFORMITA' DATI CATASTALI	65
6. DESTINAZIONE URBANISTICA	65
7. FORMAZIONE LOTTI	65
8. STATO DI OCCUPAZIONE	66
9. VINCOLI O SERVITU'	66
10. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE	66



2. VERIFICHE DOCUMENTALI

2.1- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

La sottoscritta ha provveduto ad una ispezione ipotecaria di aggiornamento sino alla data del 28/09/2020 che si allega (*sub 2*) dalla quale risulta che il certificato notarile predisposto è errato nell'attribuzione della ditta di provenienza dell'immobile oggetto costituente il lotto 4 della presente esecuzione e nell'indicazione dell'attuale ditta intestataria.

Il suddetto certificato notarile riporta erroneamente che con atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Giopato di Treviso prot. n. 59648 del 09/04/2001 sia stata la [REDACTED] a donare all'Esecutato 1 la nuda proprietà dei terreni oggetto della presente esecuzione immobiliare bensì la sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]

Successivamente al certificato notarile predisposto in data 11/03/2015, è stato trascritto in data 09/06/2016 ai nn. 12740/18632 il Sequestro conservativo degli immobili in virtù del Decreto di Sequestro emesso dal Tribunale di Venezia in data 10/05/2016 rep. n. 4385 gravante sui terreni censiti al foglio 16 del Comune di Monastier di Treviso, mapp. nn. 7, 19, 20, 21, 22, 154, 156, oltre ad altri.

2.1.1 - TRASCRIZIONI A FAVORE

- Trascrizione in data 21 giugno 2000 ai n.ri 16652/23787 dell'**atto di compravendita** del 2 giugno 2000 a rogito notaio Francesco Giopato di Treviso rep. N. 58002, con il quale **l'ESECUTATO 1** acquistava dal [REDACTED] [REDACTED] i 5/8 (cinque ottavi) di piena proprietà dell'unità immobiliare Comune di Monastier Catasto Terreni Fg. 16, particella 25;
- Trascrizione in data 11 maggio 2005 ai n.ri 12409/19106 dell'**atto di compravendita** del 19 aprile 2005 a rogito del notaio Francesco Giopato di Treviso rep. N. 68829/36858, con il quale **l'ESECUTATO 1** acquistava dalla società [REDACTED] la restante quota di 3/8 (tre ottavi) di piena proprietà dell'unità immobiliare Comune di Monastier di Treviso Catasto Terreni Fg. 16, particella 25;
- Trascrizione in data 21 giugno 2000 ai n.ri 16652/23787 dell'**atto di compravendita** del 2 giugno 2000 a rogito del notaio Francesco Giopato di Treviso rep. N. 58002, con il quale **l'ESECUTATO 1** acquistava dal sig. [REDACTED] [REDACTED] il diritto di piena proprietà delle unità immobiliari Comune di Monastier di Treviso - Catasto Terreni Fg. 16, particelle 7 e 19;

59/73



- Trascrizione in data 19 aprile 2001 ai n.ri 11270/15547 dell'atto di donazione del 9 aprile 2001 a rogito del notaio Francesco Giopato di Treviso rep. N. 59648, con il quale all'**ESECUTATO 1** veniva donata dalla [REDACTED] [REDACTED] il diritto di nuda proprietà delle unità immobiliare Comune di Monastier di Treviso Catasto Terreni Fg. 16, particelle 20, 21, 22; 154, 156

2.1.2- TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE

- Trascrizione in data 17 settembre 2004 ai n.ri 24608/37978 del decreto di esproprio per pubblica utilità della Provincia di Treviso rep. 49 in data 06/09/2004 con il quale l'**ESECUTATO 1** cedeva al Demanio della Regione Veneto con sede a Venezia la proprietà dei terreni censiti al foglio 16 mapp. nn. 329 (ex 7/b) 331 (ex 19/b), 332 (ex 20/b), 333 (ex 25/b)
- Trascrizione del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 13 ottobre 2011 ai nn. 22367/34696 in forza di verbale di pignoramento dell'ufficiale giudiziario di Treviso in data 11 agosto 2011 n. 3797 di repertorio a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro **ESECUTATO 1** gravante sugli immobili Comune di Monastier di Treviso Catasto Terreni Fg. 16, particelle 154, 156, 20, 21, 22, 7, 19, oltre ad altri, per il diritto di piena proprietà;

Trascrizione del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 5 dicembre 2014 ai nn. 25509/34171 in forza di verbale di pignoramento dell'ufficiale giudiziario di Treviso in data 14 ottobre 2014 n. 8592 di repertorio a favore di UNICREDIT SPA con sede a Roma cod. fisc. 00348170101 contro **ESECUTATO 1** gravante sugli immobili Comune di Monastier di Treviso Catasto Terreni Fg. 16, particelle 154, 156, 20, 21, 22, 7, 19, 25, oltre ad altri, per il diritto di piena proprietà;

- Trascrizione del **SEQUESTRO CONSERVATIVO** presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 9 giugno 2016 ai nn. 12740/18632 in forza del decreto di sequestro del Tribunale di Venezia in data 10/05/2016 rep. n. 4385 per la somma di € 6.000.000,00 a favore di FALLIMENTO NEBLAD SRL in liquidazione con sede a Parma cod. fisc. 04049700265 contro **ESECUTATO 1** gravante sugli immobili in Comune di Monastier di Treviso Catasto Terreni Fg. 16, particelle 154, 156, 20, 21, 22, 7, 19, 25, oltre ad altri, per il diritto di piena proprietà;



2.1.3 - ISCRIZIONI IPOTECARIE

- Iscrizione in data 01 febbraio 2011 ai n.ri 684/3642 presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso relativa **all'IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Pordenone** in data 20 gennaio 2011 n. 119/2011 di repertorio per la somma di € 800.000,00 a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA SPA con sede a PORDENONE a carico dell'**ESECUTATO 1** gravante sugli immobili Comune di Monastier di Treviso Catasto Terreni Fg. 16, particelle 7, 19, 25 per il diritto di piena proprietà, particelle n. 20, 21, 22, 154, 156 per il diritto di nuda proprietà, oltre ad altri;
- Iscrizione in data 20 dicembre 2011 ai n.ri 8726/43133 presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso relativa **all'IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Udine** in data 6 dicembre 2011 n. 2730 di repertorio per la somma di € 350.000,00 a favore di HYPO ALPE ADRIA BANK SPA con sede a Udine a carico dell'**ESECUTATO 1** gravante sugli immobili Comune di Monastier di Treviso Catasto Terreni Fg. 16, particelle 7, 19, 25 per il diritto di piena proprietà, particelle n. 20, 21, 22, 154, 156 per il diritto di nuda proprietà, oltre ad altri;
- Iscrizione in data 30 ottobre 2014 ai n.ri 4450/29153 presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso relativa **all'IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso** in data 24 ottobre 2014 n. 5151/2014 di repertorio per la somma di € 3.500.000,00 a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede a Monastier (TV) a carico dell'**ESECUTATO 1** gravante sugli immobili Comune di Monastier di Treviso Catasto Terreni Fg. 16 particelle 7, 19, 25 per il diritto di piena proprietà, particelle n. 20, 21, 22, 154, 156 per il diritto di nuda proprietà, oltre ad altri;
- Iscrizione in data 30 ottobre 2014 ai n.ri 4451/29153 presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso relativa **all'IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso** in data 24 ottobre 2014 n. 5151/2014 di repertorio per la somma di € 15.000,00 a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede a Monastier di Treviso a carico dell'**ESECUTATO 1** gravante sugli immobili in Comune di Monastier Catasto Terreni Fg. 16, particelle 7, 19, 25 per il diritto di piena proprietà, particelle n. 20, 21, 22, 154, 156 per il diritto di nuda proprietà, oltre ad altri;



2.2 - VERIFICHE CATASTALI

Si allegano la mappa catastale e le visure catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio (*sub. 3*)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Si tratta di un compendio immobiliare costituito da un appezzamento di terreno agricolo, suddiviso in n. 8 particelle contigue tra loro, a destinazione in parte a seminativo ed in parte a vigneto ubicato in Comune di Monastier di Treviso, località San Pietro Novello.

Il compendio è così catastalmente individuato:

CATASTO TERRENI - COMUNE DI MONASTIER DI TREVISO

foglio 16,

particella	qualità	classe	superficie	Reddito domenicale	Reddito agrario
Mapp. n. 7	vigneto	cl. 2	Ha. 0.20.12	euro 13,94	euro 9,35
Mapp. n. 19	Porz. AA Seminativo	cl. 2	Ha. 0.90.00	euro 55,44	euro 41,83
Mapp. n. 19	Porz. AB Semin.arbor.	cl. 4	Ha. 0.12.47	euro 5,44	euro 3,54
Mapp. n. 20	vigneto	cl. 2	Ha. 0.26.34	euro 18,26	euro 12,24
Mapp. n. 21	Seminativo	cl. 2	Ha. 0.82.20	euro 50,64	euro 38,21
Mapp. n. 22	seminativo	cl. 2	Ha. 0.41.20	euro 25,38	euro 19,15
Mapp. n. 25	seminativo	cl. 2	Ha. 0.78.03	euro 48,07	euro 36,27
Mapp. n. 154	semin. arbor.	cl. 4	Ha. 0.00.06	euro 0,03	euro 0,02
Mapp. n. 156	Area rurale		Ha. 0.00.30		

L'attuale individuazione degli immobili pignorati corrisponde a quella riportata nell'atto di pignoramento,

Le unità immobiliari sopraindicate risultano attualmente così catastalmente intestate:

- particelle **7, 19, 25**

- **ESECUTATO 1 per l'intera piena proprietà**

- particelle **154, 156, 20, 21, 22**

- Dal Ben Luigina nata a Monastier di Treviso il 15/11/1916 - Usufrutto

- **ESECUTATO 1 per l'intera nuda proprietà**

Nota: le particelle 154, 156, 20, 21, 22 del fg. 16 sono di proprietà dell'ESECUTATO 1 per il diritto di piena proprietà a seguito della morte dell'usufruttuaria avvenuta in data 28/09/2007.

62/73



2.3 - VERIFICHE ATTI D'ACQUISTO

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio provinciale di Treviso – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare si è riscontrato che gli immobili come sopra descritti, con gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento, sono intestati alla Ditta:

- **ESECUTATO 1**, proprietario per l'intero dei beni in oggetto siti in Comune di Monastier di Treviso e censiti come sopra specificato

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano pervenute all'ESECUTATO 1 in virtù dei seguenti atti: (sub 4)

- Con **atto di compravendita** a rogito del notaio Francesco Giopato di Treviso in data 2 giugno 2000 rep. N. 58002, registrato e trascritto a Treviso il 21 giugno 2000 ai n.ri 16652/23787 l'ESECUTATO 1 acquistava dal sig. Dal Ben Gabriele i 5/8 (cinque ottavi) di piena proprietà dell'unità immobiliare Comune di Monastier di Treviso Catasto Terreni Fg. 16, particella 25 e la piena proprietà per l'intero dei terreni censiti allo stesso foglio, particelle nn. 7, 19, in maggior superficie.

- Con **atto di compravendita** a rogito del notaio Francesco Giopato di Treviso in data 19 aprile 2005 rep. N. 68829/36858, registrato e trascritto a Treviso il 11 maggio 2005 ai n.ri 12409/19106 con il quale l'ESECUTATO 1 acquistava dalla società [REDACTED] la restante quota di 3/8 (tre ottavi) di piena proprietà dell'unità immobiliare Comune di Monastier Catasto Terreni Fg. 16, particella 25, in maggior superficie;

- Con **atto di donazione** a rogito del notaio Francesco Giopato di Treviso in data 9 aprile 2001 rep. N. 59648, registrato e trascritto a Treviso il 19 aprile 2001 ai n.ri 11270/15547 all'ESECUTATO veniva trasferito dalla [REDACTED] [REDACTED] diritto di nuda proprietà delle unità immobiliare in Comune di Monastier Catasto Terreni Fg. 16, particelle 154, 156, 20, 21, 22, in maggior superficie.

Nota: [REDACTED] è deceduta in data 28 settembre 2007

3. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

3.1 - SOPRALLUOGO E VISITA ALL' IMMOBILE

La sottoscritta, previo accordo con il dott. Fabio Menoncello in rappresentanza di ASTE 33 srl custode del bene pignorato in sostituzione degli esecutati, si è

63/73



recata il giorno **05 dicembre 2019** alle ore 9,00 presso gli immobili per effettuare il sopralluogo. Si allega il Verbale di sopralluogo n. 2 (sub 5).

3.2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

3.2.1 – IL CONTESTO

Gli immobili di cui trattasi sono siti in Comune di Monastier (TV), in prossimità del centro urbano della frazione di San Pietro Novello.

Il contesto è prevalentemente agricolo, con presenza di edificazione sparsa.

3.2.2 – ACCESSIBILITA'

L'accessibilità ai fondi agricoli pignorati avviene dalla viabilità provinciale (SP 60 - via Barbaranella) dalla quale tramite una strada interpoderale cieca si accede direttamente ai mapp.li 21 e 25 pignorati e da una esistente servitù di passaggio sul lato Sud del confinante mapp. n. 15 che permette il collegamento con altra strada interpoderale e quindi con la suddetta SP 60.

3.2.3 – DESCRIZIONE

Si tratta di un compendio immobiliare costituito da un appezzamento di terreno agricolo, suddiviso in n. 8 particelle contigue tra loro formanti un unico lotto.

Nel complesso i fondi agricoli sviluppano una superficie catastale di mq. 35.072. In questa superficie risultano comprese le tare costituite dalle capezzagne e dalle scoline. Il compendio immobiliare non risulta recintato.

I confini risultano ben identificati da fossati e scoline, porzioni di recinzione e capezzagne. Il confine a sud è rappresentato dalle sponde dello Scolo Preda.

Morfologicamente gli appezzamenti sono completamente pianeggianti ed hanno forma regolare.

Non vi sono fabbricati o servitù di elettrodotti e/o di altra natura (gas, enel) apparenti.

I terreni agricoli risultano coltivati a seminativo ad eccezione del mappale 7 nel quale risulta piantumato un vigneto in totale stato di abbandono.

Non sono state eseguite operazioni di rilievo nè carotaggi del suolo.

Viene allegata alla presente perizia di stima documentazione fotografica (*sub* 5).

3.2.4 – CONFINI CATASTALI

Il compendio immobiliare confina:

- a Nord con i mapp.li 15, 310, 315,318,16,17,18;
- ad Est con il mappale 48 (strada interpoderale), mapp.li 88,26;
- a Sud con i mapp.li 333,332,331,329;
- a Ovest con il mappale 15.

64/73



4. CONFORMITA' DEI DATI

Si è verificato se esista precisa identità tra i dati descrittivi e identificativi del bene e quelli riportati nell'atto di pignoramento, riscontrandone la corrispondenza, quindi i beni sono da ritenersi univocamente determinati.

5. CONFORMITA' DATI CATASTALI

In sede di sopralluogo si è verificato che il terreno censito al Catasto Terreni Fg. 16 mapp. 20 è coltivato a seminativo mentre agli atti catastali risulta avere la qualità di vigneto; dovrà quindi essere presentata la richiesta di variazione di coltura.

6. DESTINAZIONE URBANISTICA

I beni pignorati, secondo gli strumenti urbanistici del Comune di Monastier di Treviso, ricadono:

- per il PAT in zona di ATO A.2, Ambito di San Pietro Novello – Ambito con prevalenza dei caratteri di sistema ambientale – paesaggistico – agricolo, normato dall'art. 10 delle N.T.
- per il PI all'interno della "Z.T.O. E: territorio agricolo" normato dall'art. 55 delle N.T.O., parte in "Zona di tutela dei corsi d'acqua (art. 41 L.R. 11/2004)", parte in "Fascia di rispetto idraulico".

Per il compendio immobiliare pignorato è stato rilasciato dal Comune di Monastier il **Certificato di Destinazione Urbanistica** prot. N. 6509 del 29 giugno 2020 che si allega (sub. 7). Si rimanda al C.D.U. per la classifica puntuale dei singoli mappali.

7. FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili oggetto di stima sono riconducibili ad 1 appezzamento agricolo costituito da 8 particelle catastali, contigue tra loro, a destinazione seminativo fatta eccezione alla particella n. 7 che è un vigneto in stato di abbandono.

A parere della scrivente costituiscono un unico lotto non ritenendo conveniente la loro vendita frazionata.

65/73



8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'Agenzia delle Entrate di Treviso ha trasmesso un Contratto Di Affitto Di Fondo Rustico, Atto n. 2453 del 22 febbraio 2012, attualmente in essere e stipulato in data 30/01/2012 con il quale venivano affittati i mappali Comune di Monastier di Treviso Catasto Terreni Fg. 16, particelle 154,156, 20, 21, 22, 25, 7, 19 – oltre ad altri fondi rustici – della durata dal 11/11/2011 e con scadenza il 10/11/2021 con indicazione di un canone mensile pari a euro 1.735,00 per complessivi euro 17.350,00 relativi a 10 annate agrarie. (sub 6)

9. VINCOLI O SERVITU'

Non risultano vincoli o servitù a carico degli immobili oggetto di perizia.

10. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Sulla base di quanto sopra esposto, si propone:

- esaminato lo stato di fatto del bene immobile da stimare, la sua giacitura, le colture e gli accessi;
- considerato che per i fondi agricoli, nonostante il periodo di crisi del mercato immobiliare residenziale/produttivo, il mantenimento del valore di mercato;

la sottoscritta, sulla scorta degli atti e dei documenti consultati, delle indagini svolte per beni simili nonché della propria esperienza e conoscenza professionale, interpellati vari operatori del settore e avute informazioni circa il corrispettivo pattuito in transazioni aventi per oggetto il trasferimento di beni simili e considerata come fattore di pregio il comodo accesso ai terreni.

Sulla base di quanto sopra, viene attribuita la seguente valutazione:

Catasto Terreni Comune di Monastier di Treviso Fg. 16

Mapp. n. 7	vigneto	cl. 2	Ha. 0.20.12	euro 13,94	euro 9,35
Mapp. n. 19	Porz. AA Seminativo	cl. 2	Ha. 0.90.00	euro 55,44	euro 41,83
Mapp. n. 19	Porz. AB Semin.arbor.	cl. 4	Ha. 0.12.47	euro 5,44	euro 3,54
Mapp. n. 20	vigneto	cl. 2	Ha. 0.26.34	euro 18,26	euro 12,24
Mapp. n. 21	Seminativo	cl. 2	Ha. 0.82.20	euro 50,64	euro 38,21
Mapp. n. 22	seminativo	cl. 2	Ha. 0.41.20	euro 25,38	euro 19,15
Mapp. n. 25	seminativo	cl. 2	Ha. 0.78.03	euro 48,07	euro 36,27
Mapp. n. 154	semin. arbor.	cl. 4	Ha. 0.00.06	euro 0,03	euro 0,02
Mapp. n. 156	Area rurale		Ha. 0.00.30		

66/73



Superficie complessiva Ha 3.05.72

Terreno a colture di tipo seminativo:
mq. 33.060 x €/mq. 8,00 = **€ 264.480,00**

Terreno coltivato a vigneto:
mq. 2.012 x €/mq. 12,00 = **€ 24.144,00**

Il sottoscritto perito stima in € 288.624,00 il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia e, considerato che trattasi di immobile soggetto a vendita forzata, il prezzo a base d'asta in € 231.000,00 (euro duecentotrentunomila/00)

Treviso li 04/11/2020

ingegnere MARIA POSSAMAI, esperto stimatore

67/73



RIEPILOGO STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N° 2A

- Lotto 2Ab il sottoscritto perito stima in € 93,96 (euro novantatre/96) il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia in Comune di Monastier di Treviso Fg. 16, mapp. nn 391 e 393.
- Lotto 2AA il sottoscritto perito stima in € 114.728,00 il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia in Comune di Monastier di Treviso Fg. 16, mapp. nn 279, 387, 389, 392, 394 e, considerato che trattasi di immobile soggetto a vendita forzata, il prezzo a base d'asta in € 91.800,00 (euro novantunomilaottocento/00)

LOTTO N° 2B

il sottoscritto perito stima in € 38.655,00 il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia in Comune di Monastier di Treviso Sez. B Fg. 6, mapp. n 382 e, considerato che trattasi di immobile soggetto a vendita forzata, il prezzo a base d'asta in € 30.950,00 (euro trentamilanovecentocinquanta/00)

LOTTO N° 2C

il sottoscritto perito stima in € 77.410,00 il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia in Comune di Monastier di Treviso Fg. 16, mapp. nn 207, 209, 210, 212, 351, 353, 355 , 387 e, considerato che trattasi di immobile soggetto a vendita forzata, il prezzo a base d'asta in € 60.700,00 (euro sessantamilasettecento/00)

LOTTO N° 3

il sottoscritto perito stima in € 52.915,00 il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia in Comune di Monastier di Treviso Sez. B Fg. 6, mapp. n 395 e, considerato che trattasi di immobile soggetto a vendita forzata, il prezzo a base d'asta in € 45.00,00 (euro quarantacinquemila/00)

68/73



LOTTO N° 4

il sottoscritto perito stima in € 288.624,00 il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia in Comune di Monastier di Treviso Fg. 16, mapp. nn 7, 19, 20, 21, 22, 25, 154, 156 e, considerato che trattasi di immobile soggetto a vendita forzata, il prezzo a base d'asta in € 231.000,00 (euro duecentotrentunomila/00)

Lotto	VALORE DI MERCATO	PREZZO BASE D'ASTA
LOTTO 2Ab	€ 93,96	€ 93,96
LOTTO 2AA	€ 114.228,00	€ 91.800,00
LOTTO 2B	€ 38.655,00	€ 30.950,00
LOTTO 2C	€ 77.410,00	€ 60.700,00
LOTTO 3	€ 52.915,00	€ 45.000,00
LOTTO 4	€ 288.624,00	€ 231.000,00
TOTALE	€ 571.925,96	€ 459.543,96

69/73



STATO ANTE		STATO POST																																			
COMPETENZA		ing. Maria Possamai				ing. Maria Possamai				ing. Maria Possamai																											
sossai possamai		LOTTO 1				LOTTO 2A				LOTTO 2B				LOTTO 2C				LOTTO 3				LOTTO 4															
Comune di		geom. Dario Sossai				ing. Maria Possamai				ing. Maria Possamai				ing. Maria Possamai				ing. Maria Possamai																			
Monastier di		LOTTO 1				LOTTO 2A				LOTTO 2B				LOTTO 2C				LOTTO 3				LOTTO 4															
Treviso FG. 16		LOTTO 1				LOTTO 2A				LOTTO 2B				LOTTO 2C				LOTTO 3				LOTTO 4															
mapp.	mapp.	importo	incidenza ESEC 1	incidenza ESEC 2	mapp.	importo	incidenza ESEC 1	incidenza ESEC 2	mapp.	importo	incidenza ESEC 1	incidenza ESEC 2	mapp.	importo	incidenza ESEC 1	incidenza ESEC 2	mapp.	importo	incidenza ESEC 1	incidenza ESEC 2	mapp.	importo	incidenza ESEC 1	incidenza ESEC 2	mapp.	importo	incidenza ESEC 1	incidenza ESEC 2									
RGE 776/14	151	2.072.085,62 €	88,74%																																		
	213																																				
	344	2.630.46 €	0,11%																																		
RGE 545/18	214	10.083,43 €	0,43%																																		
	215	4.457,17 €	0,19%																																		
	343-390	12.319,32 €	0,53%																																		
	1	159.668,86 €	6,84%																																		
	91																																				
	91	70.364,78 €	3,01%																																		
	14																																				
	278																																				
	279																																				
	280	3.390,37 €	0,15%																																		
	382																																				
	207																																				
	212																																				
	210																																				
	209																																				
	355																																				
	353																																				
	351																																				
	10																																				
	13																																				
	21																																				
	22																																				
	156																																				
	154																																				
	25																																				
	20																																				
	19																																				
	7																																				
RGE 470/19	327																																				
		totali		2.335.000,00 €		10,00%		90,00%		91.800,00 €		32,67%		67,33%		93,96		63,58%		36,42%		30.950,00 €		100,00%		60.700,00 €		100,00%		45.000,00 €		100,00%		231.000,00 €		100,00%	

mappali frazionati
mappali riunificati e allibrati al Catasto Fabbricati

Treviso li 16/10/2020

ingegnere MARIA POSSAMAI, esperto stimatore

70/73

studio associato di architettura e ingegneria Pandolfo - Possamai
31100 TREVISO via S. Andrea, 9
info@panposs.com - maria.possamai@ingpec.eu
Tel./Fax 0422 543314 - www.panposs.com
partita IVA 00809740269



ALLEGATI - PARTE GENERALE COMUNE A TUTTI I LOTTI

Sub. 1 PROVVEDIMENTI E E VERBALI D'UDIENZA

ALLEGATI - LOTTO 2A

Sub. 2 ISPEZIONI IPOTECARIE

Sub. 3 VISURE CATASTALI

Sub. 4 ATTI DI PROVENIENZA

Sub. 5 VERBALI DI SOPRALLUOGO E DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA

Sub. 6 CONTRATTI D'AFFITTO

Sub. 7 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Sub. 8 SCHEDA SINTETICA PER ORDINANZA DI VENDITA

ALLEGATI - LOTTO 2B

Sub. 2 ISPEZIONI IPOTECARIE

Sub. 3 VISURE CATASTALI

Sub. 4 ATTO DI PROVENIENZA

Sub. 5 VERBALI DI SOPRALLUOGO E DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA

Sub. 6 CONTRATTO D'AFFITTO

Sub. 7 ATTI AMMINISTRATIVI E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE
URBANISTICA

Sub. 8 SCHEDA SINTETICA PER ORDINANZA DI VENDITA

71/73



ALLEGATI - LOTTO 2C

- Sub. 2 ISPEZIONI IPOTECARIE
- Sub. 3 VISURE CATASTALI
- Sub. 4 ATTI DI PROVENIENZA
- Sub. 5 VERBALI DI SOPRALLUOGO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Sub. 6 CONTRATTO D'AFFITTO
- Sub. 7 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- Sub. 8 SCHEDE SINTETICHE PER ORDINANZA DI VENDITA

ALLEGATI - LOTTO 3

- Sub. 2 ISPEZIONI IPOTECARIE
- Sub. 3 VISURE CATASTALI
- Sub. 4 ATTO DI PROVENIENZA
- Sub. 5 VERBALI DI SOPRALLUOGO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Sub. 6 ATTI AMMINISTRATIVI E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- Sub. 7 SCHEDE SINTETICHE PER ORDINANZA DI VENDITA

72/73



ALLEGATI - LOTTO 4

- Sub. 2 ISPEZIONI IPOTECARIE
- Sub. 3 VISURE CATASTALI
- Sub. 4 ATTI DI PROVENIENZA
- Sub. 5 VERBALI DI SOPRALLUOGO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Sub. 6 CONTRATTO D'AFFITTO
- Sub. 7 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- Sub. 8 SCHEDE SINTETICHE PER ORDINANZA DI VENDITA

73/73

